

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом в г. Южно-Сахалинске по ул. Емельянова А.О., дом 35А

г. Южно-Сахалинск

« ____ » _____ 2019г.

Общество с ограниченной ответственностью «Сахжилсервис», именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице генерального директора Син С.Б., действующего на основании Устава и лицензии № 000001 от 09.04.2015г. и **Собственники помещений**, расположенных в многоквартирном доме по ул. Емельянова А.О., дом 35А (Согласно списка – Приложение к настоящему договору),

в соответствии с Протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Емельянова А.О., дом 35А, проводимого в форме очно-заочного голосования № 01 от _____ заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

В настоящем договоре используются следующие понятия:

1.1. *Собственник* - лицо, владеющее на праве собственности жилым (нежилым) помещением, находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с действующими нормами законодательства РФ. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. *Члены семьи Собственника* (зарегистрированные в жилом помещении) имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Иное лицо, пользующееся помещением на основании договора найма, аренды и т.п. с Собственником помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого договора найма, аренды и т.п.

1.3. *Пользователь (Наниматель)* - лицо, пользующееся на законном основании помещением в многоквартирном доме, общим имуществом многоквартирного дома, потребляющее коммунальные услуги.

1.4. *Управляющая организация* - организация, уполномоченная Собственниками в рамках настоящего договора выполнять работы и оказывать услуги по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

1.5. *Высший орган управления многоквартирным домом* - Общее собрание Собственников помещений.

1.6. Условия Договора управления многоквартирным домом одинаковы для всех Собственников помещений в многоквартирном доме.

1.7. *Общее имущество в многоквартирном доме* - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме). Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Состав общего имущества утвержден собственниками МКД и отражен в Приложении № 3. Техническое состояние общего имущества МКД и придомовой территории указаны в Приложении № 2.

1.8. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организации, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а так же иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо (Председатель совета дома), а при его отсутствии или невозможности с ним связаться - любой Собственник помещения в МКД. Максимальный срок рассмотрения актов выполненных работ/оказанных услуг составляет пять календарных дней. Если в указанный срок управляющая компания не получила мотивированный отказ от подписания акта о выполненных работах/оказанных услугах, то такие работы/оказанные услуги считаются принятыми.

2. Предмет Договора

2.1. По Договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, а так же осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД предоставляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

2.2. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением Собственника является:

- по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру);
- на системе горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояков трубопроводов, расположенный в этажном щитке. При отсутствии вентилей - по первым сварочным соединениям на стояках. Квартирные счетчики не принадлежат к общему имуществу;
- на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире);
- на системе электроснабжения - входные соединения клеммы автоматического выключателя, расположенного в этажном щитке;
- владельцем прибора учета электроэнергии (электросчетчик) является Собственник.
- на системе отопления - первое сварное соединение со стояками или первое отключающее устройство, расположенное на ответвлениях от стояков в этажном щитке.

2.3. Состав общего имущества многоквартирного жилого дома, в отношении которого осуществляется управление, указан в приложении.

2.4. Собственники помещений в МКД обязуются оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим договором. Собственник, на основании договора найма/аренды, имеет право возложить обязанности по оплате услуг и работ по настоящему договору на Пользователя, что не освобождает его от внесения платы по настоящему договору. Собственник и Пользователь несут солидарную ответственность по оплате задолженности по настоящему договору.

2.5. В целях исполнения обязательств по настоящему Договору, Собственник доверяет Управляющей организации обработку персональных данных, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, в том числе передачу персональных данных для изготовления квитанций и производства расчетов в специализированные организации (платежным агентам, банкам, РСО, МУП ГИАЦ и т.п.).

3. Обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. В части исполнения условий договора:

- предоставлять Собственнику услуги надлежащего качества, не причиняющие вреда имуществу, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;
- обслуживать внутридомовые инженерные системы;
- вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственников на предоставления коммунальных услуг;
- информировать Собственника о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;
- по требованию Собственника направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества с составлением соответствующего акта.
- не позднее 3-х дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с Собственником время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения;
- предоставить Собственнику следующую информацию:
наименование организации предоставляющей коммунальные ресурсы, местонахождение, режим работы (размещаются на информационном стенде Управляющей компании);
адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб;
размеры тарифов на коммунальные услуги, (размещаются на информационном стенде Управляющей компании);
порядок и форма оплаты коммунальных услуг (размещаются на информационном стенде Управляющей компании, доступном для всех посетителей);
- обеспечить соответствие санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме требованиям нормативных правовых документов, предъявляемым к санитарному и техническому состоянию жилых помещений;
- принять меры, необходимые для предотвращения или прекращения действий третьих лиц, затрудняющих реализацию прав владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения Собственников помещений общим имуществом в многоквартирном доме или препятствующих этому;
- представлять законные интересы Собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами;
- контролировать своевременное внесение Собственниками помещений, установленных настоящим Договором платежей;
- вести делопроизводство, бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность по управлению многоквартирным домом в соответствии с действующим законодательством РФ;
- обеспечить сохранность документации, в соответствии с действующим законодательством РФ;
- рассматривать предложения, заявления, жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков в установленные законодательством сроки;
- информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома;

3.1.2. Предоставлять Собственнику необходимые выписки, справки, иные документы в сроки, установленные жилищным законодательством РФ.

3.1.3. По истечении срока действия настоящего Договора (досрочного расторжения настоящего договора) передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы по акту

приема-передачи, вновь выбранной управляющей организации (УК, ТСЖ, жилищный кооператив, непосредственное управление), или организации, получившей право управления по конкурсу, согласно решению Общего собрания Собственников или конкурсной комиссии администрации города.

3.1.4. Проводить текущие, внеочередные и сезонные осмотры общего имущества МКД. Результаты осмотров оформлять в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491.

3.1.5. Организовать круглосуточную работу аварийно-диспетчерской службы (АДС), в том числе путем заключения договора на оказание услуг с организацией, осуществляющей деятельность по аварийно-диспетчерскому обслуживанию. Аварийно-диспетчерская служба осуществляет прием и исполнение поступивших заявок от собственников и пользователей помещений в соответствии с положениями раздела 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства от 15.05.2013 № 416. Информация о телефонах АДС размещается в местах, доступных всем собственникам помещений в МКД: в помещениях общего пользования и/или лифтах МКД, а также на официальном сайте управляющей организации в сети интернет, в ГИС ЖКХ.

3.2. Права Управляющей организации.

3.2.1. Управляющая организация имеет право:

- требовать внесения платы и взыскивать с Собственников и/или Пользователей помещений в МКД в установленном законодательством порядке задолженность по оплате услуг и работ в рамках Договора. В том числе уплаты неустоек (штрафов, пеней);

- требовать от Собственника, Пользователя полного возмещения убытков, возникших по его вине и (или) членов его семьи;

- в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб, периодичности поверки;

- в случае обнаружения в квартире собственника незаконной перепланировки/переустройства жилого помещения выдать собственнику помещения Предписание об устранении выявленных нарушений, а в случае если собственник не устранил выявленные нарушения в сроки, указанные в предписании, то управляющая компания имеет право передать все материалы по допущенным собственником нарушениям в ГЖИ Сахалинской области, Административную комиссию г. Южно-Сахалинска, межведомственную комиссию.

- осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и Договором.

3.2.2. Производить, согласно установленным правилам, осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, согласовав с последним дату и время осмотра.

3.2.3. Заключать договоры с третьими лицами на выполнение работ, услуг, поставку энергии в целях исполнения обязанностей, предусмотренных п. 3.1. настоящего Договора.

3.2.4. Осуществлять контроль за целевым использованием (жилых, нежилых) помещений, расположенных в многоквартирных домах, и применять меры, предусмотренные законодательством, в случае использования указанных помещений не по назначению.

3.2.5. В случае возникновения аварийной ситуации в помещении, находящемся в собственности физических и юридических лиц, грозящей повреждением имущества других Собственников и владельцев жилых и нежилых помещений (при отсутствии Собственника в момент аварии, сведений о месте его работы, постоянном месте жительства), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами. В случае необходимости проведения работ в помещении Собственника для целей и в случае, указанных в данном пункте, доступ в помещение производится в присутствии сотрудника внутренних дел.

3.2.6. Требовать от Собственника, Пользователя возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества, оцененного в установленном законодательством порядке.

3.2.7. В период действия настоящего договора самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств от собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства – перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Использовать помещения, находящиеся в собственности, исключительно по назначению.

3.3.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным. В случае невнесения в установленный срок платы Собственник или Пользователь уплачивает Управляющей организации пени в размере, установленном Жилищным законодательством Российской Федерации.

3.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 N 25, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, 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 систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

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

- не допускать выполнения в квартире работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других 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 23-00 до 06-00 по местному времени);

- не допускать нахождения и хранения личного имущества в местах общего пользования;

- не производить самостоятельно, без согласования с Управляющей организацией какие-либо работы на сетях и элементах, относящихся к общему имуществу МКД.

- уведомлять управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в квартире лиц в срок не позднее 5-ти рабочих дней со дня произошедших изменений;

- другие требования законодательства.

3.3.4. Собственник несет ответственность за индивидуальные приборы учета, установленные в квартире, следит за периодичностью поверки, целостностью пломб.

3.3.5. Обеспечить доступ в занимаемое помещение представителям Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий - в любое время, незамедлительно.

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

3.3.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей, не демонтировать, не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на дом, самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный, без согласования с Управляющей организацией и без получения разрешительных документов в установленном законом порядке.

3.3.8. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, дееспособных граждан с условиями договора.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

3.4.3. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.4. Контролировать выполнение обязательств Управляющей организации по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации.

4. Платежи по Договору

4.1. Цена Договора определяется как сумма платы за помещение (плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме) и коммунальные услуги (в случае если собственники помещений не перешли на прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями).

4.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также перечень таких работ и услуг устанавливается решением общего собрания Собственников с учетом предложений Управляющей организации на весь период действия настоящего Договора. (Приложение № 1 к настоящему Договору). Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с утвержденными органами власти тарифами. В период действия настоящего Договора Управляющая организация имеет право выйти с предложением к собственникам об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД, путем утверждения такой платы на общем собрании собственников помещений в МКД.

4.3. Для Собственников нежилых помещений плата по договору устанавливается равной размеру платы Собственников жилых помещений.

4.4. Собственник вносит плату на расчетный счет или в кассу Управляющей организации не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным. Оплата по настоящему договору может быть возложена Собственником помещения на Пользователя в рамках договора найма/аренды с обязательным предоставлением копии такого договора в Управляющую организацию.

4.5. Платежные документы выставляются собственникам помещений не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, путем разnosки в почтовые ящики и выгрузки в систему ГИС ЖКХ.

4.6. Лица, несвоевременно и/или не полностью внесшие плату по настоящему договору обязаны уплатить Управляющей организации пени в размере, установленном жилищным законодательством РФ.

4.7. Неиспользование Собственником и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за помещение и коммунальные услуги.

4.8. В случае предоставления работ и услуг за содержание и ремонт жилого помещения, выполнения работ по управлению, ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, производить перерасчет платы в следующем расчетном периоде в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 "Об утверждении Правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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".

4.9. В случае если у Собственника имеются претензии по ненадлежащему оказанию работ и услуг, он обязан в течение пяти календарных дней с момента обнаружения указанного факта направить претензию в Управляющую организацию. В случае если указанный срок Собственником пропущен, то управляющая компания имеет право не производить перерасчет за оказанные услуги и выполненные работы за расчетный месяц.

5. Осуществление контроля за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору управления

5.1. Контроль над деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственником помещения в соответствии с их полномочиями путем:

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий Договора в присутствии собственника или нанимателя (или прописанного члена семьи), представителя управляющей организации, свидетелей (соседей).
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (Госжилинспекция, Госпожнадзор, ФГУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в Сахалинской области" и другие) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству.

5.2. В случае нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома Управляющая организация несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. Ответственность сторон

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

6.2. При нарушении Собственниками помещений или Пользователями, обязательств предусмотренных договором, эти лица несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате их действий/бездействия, повлекших аварийные и иные негативные ситуации.

6.3. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения настоящего договора.

6.4. Управляющая организация несет ответственность за сохранность переданной ей (находящейся в ее распоряжении) документации, относящейся к многоквартирному дому. Управляющая организация в случае утраты какой-либо документации обязана восстановить ее либо оплатить расходы по ее восстановлению.

7. Расторжение договора.

7.1. Управляющая компания вправе досрочно расторгнуть настоящий договор в одностороннем порядке в связи с систематическим не исполнением Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги (более 3-х месяцев), непринятие Собственниками решений об утверждении работ (услуг) и их стоимости, по решению суда, а так же в иных случаях, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством.

7.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения Общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме вправе расторгнуть Договор управления многоквартирным домом, если Управляющая организация неоднократно не выполняет условий такого Договора, предупредив об этом Управляющую организацию не менее чем за два месяца до расторжения договора.

7.3. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

7.4. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты и перечислить излишне полученные ею средства на указанный Собственником счет.

7.4. За тридцать дней до прекращения настоящего Договора Управляющая организация обязана передать техническую документацию вновь выбранной Управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.

7.5. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

8. Особые условия

8.1. Обязательство управляющей организации по доведению до собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, вывешены в подъездах многоквартирного дома, либо размещены на обратной стороне квитанции на оплату.

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

8.3. 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.

8.4. 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.

8.5. 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.

8.6. Управляющая организация представляет собственникам помещений Отчет о выполнении условий Договора ежегодно в течение I квартала текущего года путем его размещения на официальном сайте управляющей организации в сети интернет. При отсутствии письменных мотивированных возражений собственников, направленных в адрес управляющей организации в течение 15 дней с момента представления Отчета, Отчет считается утвержденным без претензий и возражений. Форма Отчета управляющей организации утверждена приложением № 5 к настоящему договору.

9. Срок действия Договора

9.1. Настоящий договор заключается сроком на 5 лет и распространяет свое действие с 01 ноября 2019 года. Управляющая организация обязана приступить к управлению многоквартирным домом с даты включения МКД в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением договора управления таким домом.

9.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения к Договору:

Приложение № 1 - Перечень работ и тарифы на плату по содержанию и ремонту общего имущества МКД.
Приложение № 2 - Акт технического состояния общего имущества МКД.
Приложение № 3 - Состав общего имущества многоквартирного дома.
Приложение № 4 - Список собственников помещений, подписавших договор управления МКД.
Приложение № 5 - Отчет о выполнении условий договора.

10. Реквизиты Сторон

«Управляющая организация»:

Общество с ограниченной ответственностью «Сахжилсервис»: тел/факс: 300-535, Адрес: 693020, юридический адрес: г. Южно-Сахалинск, ул. Ленина, 69, фактический адрес: г. Южно-Сахалинск, ул. Емельянова А.О., дом 35А, пом. 30, ИНН 6501270175, КПП 650101001, ОГРН 1156501001216, р/с 407 02810250340000282 в Дальневосточном банке ОАО «Сбербанк России» г. Хабаровск, к/с 30101810600000000608, БИК 040813608.

«Собственники помещений в многоквартирном доме»:

Подписи сторон:

Генеральный директор
ООО «Сахжилсервис»



Син С.Б.

Ф.и.о. полностью, подпись собственника

**Состав общего имущества жилого многоквартирного
дома ул. Емельянова А.О., дом 35А, г. Южно-Сахалинск**

В состав общего имущества входят:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования) в т.ч. межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживание более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме, оборудование (включая бойлерные, электрощитовые, тепловые водомерные узлы, и другое инженерное оборудование);
- б) крыши
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- г) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие несущие конструкции);
- д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, детская площадка;
- ё) Система контроля, управления и доступа автотранспортных средств на придомовую территорию ЖК «Созвездие», состоящая из двух шлагбаумов и сопутствующего к ним оборудования (считыватели, датчики, компьютер, программное обеспечение и т.д.).

1) В состав общего имущества входят 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.

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

3) В состав общего имущества входит внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

4) Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Собственник

Управляющая организация
ООО «Сахжидсервис»



Акт технического состояния общего имущества МКД
по адресу; дом ул. Емельянова А.О., дом 35А, г. Южно-Сахалинск

№ п/	Общее имущество	Состояние: (хорошо, удовлетворительно, неудовлетворительно)
1	Вход в подъезд	хорошо
2	Подъезд:	хорошо
3	Лестничные марши, перила, ограждения	хорошо
4	Стены	хорошо
5	Освещение	хорошо
6	Окна и подоконники	хорошо
7	Выход на кровлю	хорошо
8	Дверцы электрощитов	хорошо
9	Крыша:	хорошо
10	Обрешетка	хорошо
11	Покрытие	хорошо
12	Общее состояние	хорошо
13	Подвал:	хорошо
14	Инженерные коммуникации ХВС	хорошо
15	Инженерные коммуникации ГВС	хорошо
16	Инженерные коммуникации теплоснабжения	хорошо
17	Канализация	хорошо
18	Двери в подвал, тепловой узел	хорошо
19	Щит ВРУ	хорошо
20	Общее состояние внутридомовых систем электроснабжения	хорошо
21	Тепловой узел	хорошо
22	Общее состояние подвала	хорошо
23	Фасад дома:	хорошо
24	Стыки примыкания плит (швы)	хорошо
25	Общее состояние фасада	хорошо
26	Лифты, лифтовые шахты	хорошо
27	Детская площадка	хорошо
28	СКУД (шлагбаумы – 2 шт.)	хорошо

Собственник

Управляющая организация
ООО «Сахжилсервис»

Син С.Б.

