Приложение 1.

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Саратов «10» октября 2020г.

ООО «УК Лайм», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Саляевой В.А., действующей на основании Устава, с одной стороны, и собственники многоквартирного дома, расположенного по адресу: г.Саратов, ул. **Бахметьевская**, д.**2А**, в лице председателя Совета дома **Нешиной Анны Викторовны**, на основании Протокола ОСС за № 1/2020 от «10» октября 2020г. ,именуемые в дальнейшем Собственники, именуемые вместе Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «10» октября 2020г. № 1/2020).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Обязательства по настоящему договору выполняются в соответствии с действующим законодательством РФ, Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным Кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме». Во всем, что не предусмотрено настоящим договором Стороны руководствуются указанным законодательством, а в случае его отмены и/или изменения действующим законодательством РФ.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в Многоквартирном доме, а также обеспечение предоставления коммунальных услуг собственникам помещений.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника, за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме **№ 2А** по улице ***Бахметьевская*** город **Саратова**, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Текущий ремонт общего имущества проводится Управляющей организацией с учетом неудовлетворительного состояния общего имущества.

2.4. Управляющая организация осуществляет действия по исполнению настоящего Договора в интересах Собственника, от его имени и за его счет, в пределах прав и обязанностей, установленных настоящим Договором.

2.5. В состав общего имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе: межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного жилого или нежилого помещение в многоквартирном доме;

б) крыша;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие 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, с элементами благоустройства, находящийся в общей долевой собственности собственников помещений, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого ограждены или определены на основании данных государственного кадастрового учета;

ж) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, 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-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

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

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

к) лифты

2.6. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, 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.

2.7. Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов. Организовывать работы по содержанию и ремонту дома в объеме, предусмотренном настоящим договором.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества и ремонту в многоквартирном доме указанные в Приложении № 1 и Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.1.3. Обеспечить предоставление коммунальных услуг Собственнику помещения, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам их семьи, арендаторам, иным законным пользователям помещением Собственника в многоквартирном доме в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительством Российской Федерации, в том числе:

а) холодное водоснабжение;

б) горячее водоснабжение;

в) водоотведение;

г) электроснабжение;

д) отопление.

е) газоснабжение

ж) вывоз ТКО

3.1.4. Производить начисление, сверки, перерасчет и принимать от Собственника плату за содержание и ремонт общего имущества.

3.1.5. Контролировать своевременное внесение собственниками помещений установленных обязательных платежей. Предоставлять иные услуги, предусмотренные решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, не противоречащих действующему законодательству РФ.

3.1.6. Обеспечить доставку Собственнику платежных документов в почтовый ящик, не позднее 1 рабочего дня месяца, следующего за расчетным.

3.1.7. Оформлять документы по регистрационному учету граждан в миграционной службе в соответствии с действующим законодательством. По требованию Собственника и иных лиц, действующих по распоряжению Собственника или несущих с Собственником солидарную ответственность за помещение, выдавать справки установленного образца и иные предусмотренные законодательством документы.

3.1.8. Информировать Собственника о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, представления коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено настоящим Договором, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома, сайте УК.

3.1.9. В случае проведения работ в помещении Собственника уведомить о проведении работ не позже, чем за три дня до их начала, и согласовать с Собственником время доступа в помещение.

3.1.10. Принимать участие в установке индивидуальных (квартирных) приборов учета коммунальных услуг за счет Собственника, в их приемке к эксплуатации, составлении соответствующего акта с фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.11. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.12. Направлять по заявкам Собственника своего сотрудника для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению(ям) Собственника, о недопоставках коммунальных услуг или поставках их качеством ниже, предусмотренного настоящим Договором.

3.1.13. Не допускать использование общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, как самими собственниками, так и сторонними организациями (арендаторами), без соответствующих решений общего собрания собственников. В случае решения общего собрания собственников помещений о передаче в возмездное пользование общего имущества дома либо его части, заключать соответствующие договора. Средства, поступившие от использования общего имущества собственников, должны быть направлены на ремонт общего имущества дома по решению Совета дома.

3.1.14. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, вести учет устранения указанных недостатков.

3.1.15. Нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.1.16. Управляющая организация обязана обеспечить отдельный учет собранных и израсходованных денежных средств, предназначенных для финансирования работ, проведенных в рамках аварийного ремонта. Работы, выполняемые в рамках аварийного ремонта, проводятся и финансируются из средств, предназначенных для финансирования работ, проведенных в рамках аварийного ремонта, без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на основании акта, составленного комиссией, состоящей из: заявителя ; работника организации, осуществляющей управление многоквартирным домом или аварийно-диспетчерской службы. Расчет стоимости работ, выполняемых в рамках аварийного ремонта, осуществляется на основании актов выполненных работ, согласно Основам ценообразования в строительстве. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления расходы организации, осуществляющей управление многоквартирным домом на работы, выполняемых в рамках аварийного ремонта, оказались больше тех, которые учитывались при установлении размера платы, предназначенной для финансирования работ, проведенных в рамках аварийного ремонта, организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, имеет право предъявить к оплате возникшую разницу собственникам помещений в многоквартирном доме, в том числе, если аварийный ремонт, оплата которого не была предусмотрена при установлении размера платы, проводился по требованию органа государственного жилищного надзора. В указанном случае возникшая разница предъявляется собственникам помещений в многоквартирном доме путем её распределения между собственниками помещений пропорционально занимаемой ими доле в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме и включения в ежемесячные счета на оплату содержания жилого помещения и коммунальных услуг.

3.2.Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.2.2. В порядке, установленном действующим законодательством, взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой.

3.2.3 Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг (либо подачу коммунальных ресурсов) в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации.

3.2.4. Ежегодно готовить предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт общего имущества Собственников Многоквартирного дома на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества с обоснованием, учетом норм, тарифов, в соответствии с постановлениями Комитета по регулированию тарифов Саратовской области и направлять их на рассмотрение и утверждение общего собрания собственников помещений, не противоречащих нормам, установленным законодательством РФ.

3.2.5. Регулировать очередность, сроки и объемы работ с учетом текущего уровня финансирования.

3.2.6. Поручать выполнение обязательств по настоящему Договору с учетом сохранения соблюдения прав собственников иным организациям с заключением с ними соответствующих договоров на выполнение указанных обязательств при согласовании с Советом дома.

3.2.7. Управляющая организация имеет иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.2.8. В случае возникновения необходимости, прочие работы по содержанию мкд проводятся и начисляются жителям единовременно в размере фактически произведенных затрат (согласно актам выполненных работ) по согласованию с председателем и (или) советом мкд. В том числе: Вывоз снега (в зимний период), очистка придомовой территории от снега механизированным способом, очистка кровли от снега, наледи и мусора, вывоз мусора, образовавшегося при осуществлении работ по благоустройству придомовой территории и помещений общего пользования, размер которого не позволяет осуществить складирование в контейнерах, спил (опиловка, обрезка) и (или) посадка зеленых насаждений, включая вывоз отходов, санитарная обработка подъездов дезинфицирующими средствами, оплачиваются собственниками (нанимателями) отдельно без дополнительного утверждения размера платы за указанные работы на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома и без составления дополнительного соглашения к данному договору, исходя из фактически понесенных затрат управляющей организацией. Указанные начисления производятся по результатам проведенных работ в размере фактически понесенных управляющей организацией затрат соразмерно доле собственника в праве общей собственности на общее имущество на основании актов выполненных работ, и выставляются в квитанции отдельной строкой «благоустройство».

3.2.9. Проводить индексацию стоимости договора на последующие годы действия договора на индекс потребительских цен, рассчитываемый Росстат за каждый предыдущий год в целом по стране: В случае непринятия на общем собрании собственников платы за содержание и (или) ремонт и (или) аварийный ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений и (или) при отсутствия кворума общего собрания собственников Управляющая организация вправе применить ежегодную индексацию с учетом индекса потребительских цен на текущий год, установленного действующим Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации (далее - индекс потребительских цен), использовать данные инфляции подтвержденные территориальным органом Росстата.

3.2.10. Включать в плату за содержание жилого помещения расходы на приобретение объема коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме управляющей организации, на основании утвержденного общим собранием собственников перечня дополнительных услуг, превышающих минимальный перечень работ и услуг (Приложение №2 к Договору) , с учетом превышения нормативов потребления соответствующих видов коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества многоквартирного дома, исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органом государственной власти субъектов Российской Федерации.

3.2.11. Заключать договоры аренды, а так же определять стоимость пользования общедомовым имуществом, полученные денежные средства от таковых договоров потратить на ремонт жилья общего имущества многоквартирного дома.

3.2.12. Заключать договоры об использовании общего имущества помещений в многоквартирном доме (в том числе договором на установку рекламных конструкций) на условиях, утвержденным общим собранием.

3.3 . Собственник обязан:

3.3.1. Своевременно и полностью вносить плату за помещение, содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги, в соответствии с показаниями приборов учета, либо по количеству фактически проживающих граждан, а также иные платежи, установленные по решению общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, принятому в соответствии с законодательством.

3.3.2. При неиспользовании помещения в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ в помещения Собственника при его отсутствии в городе более 24 часов.

3.3.3. Соблюдать следующие требования:

а) при обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, внутридомовых инженерных систем, коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них Управляющей организации, а при наличии возможности - принимать все возможные меры по их устранению в соответствии с законодательством РФ;

б) обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении;

в) допускать, в заранее согласованное с Управляющей организацией время, в занимаемое жилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий - в любое время;

г) в заранее согласованное с Управляющей организацией время (не чаще 1 раза в месяц) обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета;

д) не использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем;

е) не производить слив теплоносителя из системы отопления;

ж) самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным системам, не присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный жилой дом и в технический паспорт жилого помещения;

з) самовольно не увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

и) самовольно не нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение;

к) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном законом порядке;

л) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования, а также обеспечить беспрепятственный доступ к общему имуществу дома (съемные щиты и панели на нишах с инженерными

коммуникациями, относящихся к общему имуществу дома и т.п.);

м) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущес в многоквартирном доме;

н) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 час. до 7.00 час. (пр производстве ремонтных работ с 20.00 час. до 08.00 час.);

о) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировк помещения.

3.3.4. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения производить выво крупногабаритных и строительных отходов своими силами.

3.3.5. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения:

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих

3.3.6. Выполнять иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральным законами и нормативно-правовыми актами.

3.4. Собственник вправе:

3.4.1. При временном отсутствии граждан в жилом помещении более 5 полных календарных дней подряд и отсутствии жилом помещении индивидуальных приборов учета, и при отсутствии технической возможности в их установке, п соответствующим видам коммунальных услуг, требовать перерасчета платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение водоотведение, электроснабжение, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг граж данам утвержденными Постановлением Правительством Российской Федерации.

3.4.2. Осуществлять переустройство и/или перепланировку Помещения в соответствии с требованиями действующег законодательства РФ и условиями настоящего Договора.

3.4.3. Пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с его назначением.

3.4.4. Осуществлять контроль соблюдения Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору.

4. Порядок определения размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и коммунальные услуги, порядок ее внесения.

4.1. Собственники помещений несут бремя расходов по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества и коммунальные услуги соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество. Плата з содержание и ремонт общего имущества устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

4.2. Изменение перечня услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определяется решением общего собрания собственников помещений

4.3. Размер ежемесячной платы за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень и периодичность выполнения работ и оказания услуг на текущий год заключения договора управления утверждаются общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

При изменении по решению общего собрания собственников перечня и периодичности выполнении работ, оказания услуг управляющая компания пересматривает размер ежемесячной платы за содержание помещений общего пользования, уборку земельного участка, входящего в состав общего имущества, подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, техническое обслуживание инженерных коммуникаций, проведение технических осмотров и мелкий ремонт, аварийное обслуживание и аварийно-восстановительный ремонт конструктивных элементов дома

4.4. В случае введения в установленном порядке новых тарифов либо изменения их составляющих, на услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные услуги, Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта органов местного самоуправления и информирует Собственников о данных изменениях в установленный законодательством РФ срок.

4.5. Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества вносится на основании платежных документов, доставляемых Управляющей организацией в почтовый ящик Собственника помещения, ежемесячно не позднее 10 числа текущего месяца.

4.6. Собственник вправе вносить плату за содержание и ремонт общего имущества, коммунальные услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения, осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды.

Условия отсрочки или рассрочки оплаты содержания и ремонта общего имущества, коммунальных услуг (в том числе погашение задолженности) согласовываются с Управляющей организацией.

4.7. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению сторон и заключению соответствующего договора на оказание данных услуг (работ) со сторонней организацией либо с приобретением дополнительных материалов.

5. Ответственность Сторон

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

5.2. В случае несвоевременного и/или неполного внесения платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества и коммунальные услуги, Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5.3. Собственник помещения несет ответственность за своевременность и полноту внесения платежей за содержание и ремонт помещения, а также за коммунальные услуги нанимателем, арендатором принадлежащего ему помещения.

5.4. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в жилом помещении Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и не внесения за них платы за коммунальные услуги, Управляющая организация вправе сделать перерасчет за последние шесть месяцев и взыскать расходы за коммунальные услуги с Собственника и обратиться в суд с иском о взыскании данной задолженности с Собственника помещения.

6. Осуществление контроля исполнения Договора.

Порядок регистрации фактов нарушения условий договора

6.1. Контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по Договору осуществляется Советом дома или его представителями в соответствии со ст. 161.1 ЖК РФ и посредством участия их:

- в осмотрах, проверках технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, с целью подготовки предложений по их ремонту;

- в приемке всех видов работ, работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации.

- участвуют совместно с УК в проверке контрольных показаний ИПУ и обходу квартир без ИПУ с выявлением незарегистрированных лиц в соответствии с действующим законодательством РФ

6.3.Собственник вправе привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию и поручение Собственника, оформленное в письменном виде.

6.4. В случае уклонения Управляющей организации от устранения выявленных недостатков, связанных с не выполнением настоящего Договора, Собственник вправе инициировать созыв внеочередного общего собрания собственников для принятия соответствующих решений с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации.

7. Приостановка и ограничение предоставления коммунальных услуг.

7.1. Приостановка и ограничение предоставления коммунальных услуг осуществляется в порядке и по основаниям, указанным в Правилах предоставления коммунальных услуг.

7.2. В случае не извещения Собственником Управляющую компанию: о месте постоянной (временной) регистрации и отсутствия у Управляющей компании сведений об адресе постоянной (временной) регистрации Собственника в многоквартирном доме, Собственник считается надлежащим образом извещенным о планируемом ограничении предоставления коммунальных услуг, после направления ему письменного уведомления письмом с описью вложения по адресу нахождения имущества (помещения в многоквартирном доме).

8. Порядок изменения и расторжения договора.

8.1 Изменение и/или расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством РФ.

8.2 Настоящий Договор может быть расторгнут:

8.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем действующая Управляющая организация должна быть предупреждена не позже, чем за один месяц до прекращения настоящего Договора, путем предоставления ей заявления о расторжении настоящего Договора и копии протокола решения общего собрания одним из собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченным общим собранием;

б) по инициативе Управляющей организации в установленном законом порядке и в соответствии с действующим законодательством РФ, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже, чем за один месяц до прекращения настоящего Договора.

8.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти для принятия ими соответствующих решений.

8.4. Расторжение Договора не является основанием для Собственника в прекращении обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора, при условии полного выполнения обязательств Управляющей организации в соответствии с настоящим договором.

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

9. Особые условия

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

9.2. Собственник дает свое согласие и предоставляет Управляющей организации право на обработку своих Персональных данных, включая следующие действия: сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу), обезличивание, блокирование, уничтожение.

9.2.1. Под термином «Персональные данные Собственника» могут пониматься: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата рождения, и другая информация, позволяющая идентифицировать Собственника.

9.2.2. В числе прочего Собственник предоставляет право:

- при передаче Персональных данных использовать любые средства телефонной и факсимильной связи, а также электронную почту;
- раскрывать Персональные данные третьим лицам (государственным органам, уполномоченным направлять запросы в отношении персональных данных, страховым компаниям, т.п.) в случаях, если это необходимо для договорных отношений между Собственником и Управляющей организации.
- Собственник обязуется своевременно (не позднее 5 рабочих дней с момента изменения Персональных данных информировать Управляющую организацию об изменении Персональных данных Собственника с предоставлением в Управляющую организацию копий соответствующих документов.
- Собственник ознакомлен(а) с тем, что Управляющая организация обязуется обеспечить конфиденциальность Персональных данных Собственника, что означает обеспечение ограниченного доступа к Персональным данным Собственника, только лицам, в служебные функции которых входит работа с такой информацией и документами.

10. Справочная информация Управляющей компании

10.1. Телефон многоканальный: **93-20-39.**

10.2. Место нахождение исполнительных органов: **г. Саратов, ул. Мичурина, д.62/64 (вход с ул. Ульяновская).**

11. Срок действия Договора

11.1. Договор вступает в силу со дня внесения многоквартирного дома в реестр лицензии ООО «УК Лайм» и действует в течение одного года.

11.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия Договор считается пролонгированным на тот же срок.

Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу - по одному для каждой из Сторон. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

Приложения:

№ 1 Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

№ 2 Перечень работ и услуг, производимых с использованием сверхнормативных (дополнительных) объемов коммунальных ресурсов приобретаемых для использования и содержания общего имущества в МКД.

12. Реквизиты сторон.

Управляющая организация: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Лайм» (ООО «УК Лайм»)

Директор ООО «УК Лайм» _____ В.А.Саляева.

Председатель Совета дома : _____ Нешина А.В.

Приложение №1

к Договору управления многоквартирным домом

Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества

Административная деятельность
- ведение делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности, реестра собственников;
- оформление документов по регистрационному учету;
-оформление технической документации, составление паспорта готовности многоквартирного дома к сезонной эксплуатации, подготовка и переподготовка кадров;
- информационное обеспечение;
- страхование рисков.

Аварийно-диспетчерское обслуживание
- организация круглосуточного диспетчерского обслуживания;
- обеспечение запаса материалов;
- локализация и устранение аварийных ситуаций (аварийный ремонт);
- срочная ликвидация засоров канализации внутри строения;
- ликвидация повреждений во внутренних сетях энергоснабжения;
- ограждение опасных зон.

Плановые инженерные мероприятия
- общие, плановые, внеочередные осмотры общедомовых инженерных систем с устранением незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации центрального отопления и горячего водоснабжения;
- проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки;
- прочистка канализационного лежака;
- общие, плановые, внеочередные осмотры дома и прилегающей территории;
- работа с общедомовыми приборами учета и средствами измерений (эксплуатация, поверка, снятие показаний);
- обеспечение ограниченного доступа в подвалы, чердаки, к распределительным электрическим щиткам;
- прочистка внутреннего водостока;
- обеспечение мер пожарной безопасности,
- замена трубы лежаков горячего, холодного водоснабжения, водоотведения и отопления;

Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации
- наладка инженерного оборудования с устранением незначительных неисправностей;
- проведение гидравлических испытаний, ремонт, поверка, наладка устройств, обеспечивающих подачу тепла, запорной арматуры, промывка, гидравлические испытания системы отопления;
- обеспечение бесперебойной работы канализационных выпусков, общих выпусков в торцах здания от общего трубопровода проложенного в подвале;
- ревизия арматуры и оборудования приборов КИП и автоматики;
- промывка систем, устранение постоянных и периодических засорений каналов, ремонт тепловой изоляции труб в технических подпольях;
- ревизия кранов, иной запорной арматуры расширителей и воздухосборников;
- завоз песка или заменителя.

Санитарное содержание многоквартирного дома
- уборка мест придомовой территории,
- в зимний период: очистка территории от снега и наледи; посыпка территорий противогололедными материалами, удаление снега и наледи с кровель – по мере необходимости;
- в теплый период: подметание территорий;
- вывоз снега, листвы – по заявкам Председателя Совета дома;
- уборка и санитарная очистка МОП (подвалы, чердаки, кровля и т.д.) - по заявкам Председателя Совета дома;

Прочие работы
- обслуживание внутридомового газового оборудования - согласно Договору с подрядной организацией.
- обслуживание вентиляционных шахт - согласно Договору с подрядной организацией.
- дератизация, дезинсекция - согласно Договору с подрядной организацией.

Приложение № 2
к договору управления МКД.

Перечень
работ и услуг, производимых с использованием сверхнормативных (дополнительных) объемов коммунальных ресурсов приобретаемых для использования и содержания общего имущества в МКД.

Настоящий перечень определяет виды работ и услуг для проведения/оказания которых приобретаются дополнительные объемы коммунальных ресурсов (не учтенные нормативом).

Дополнительные объемы коммунальных ресурсов приобретаются для:

1) Электроэнергия:

1.1. Уличное дополнительное освещение на придомовой территории (в т.ч. детской площадки)

1.2. Работа циркуляционных насосов системы ГВС (при наличии)

1.3. Работа станций подкачки системы ХВС (при наличии)

1.4. Производство ремонтных работ (аварийного и (или) капитального) на ОИ МКД с применением электроинструментов

1.5. Автоматика ворот (при наличии)

2) ХВС, ГВС и теплоснабжение

2.1. Полив газонов и клумб на придомовой территории

2.2. Промывка (гидравлические испытания) систем ХВС, ГВС, теплоснабжения

2.3. Слив и заполнение систем ХВС, ГВС, теплоснабжения при авариях и при проведении ремонтных работ, в т.ч. капитального ремонта и ремонта внутриквартирного оборудования по заявкам жителей.

3) Водоотведение

3.1. Промывка систем ХВС, ГВС, теплоснабжения

3.2. Слив систем ХВС, ГВС, теплоснабжения при авариях и при проведении ремонтных работ, в т.ч. капитального ремонта.

Расчет платы (оплата расходов) за приобретение коммунальных ресурсов, расходуемых при выполнении работ/оказании услуг указанных в настоящем перечне, производится исходя из фактических объемов потребления коммунальных ресурсов, определяемых по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ.

Приложение №3
к договору управления МКД

г. Саратов, ул. Бахметьевская, 2А

Тариф с 01.11.2020г.

Наименование работ (услуг)	на 1 кв.м.	год
Работы по содержанию земельного участка	3.76	84 065.33
Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	3.52	78 699.46
Работы (услуги) по управлению многоквартирным домом	2.99	66 849.82
Абонентское обслуживание	1.40	31 300.92
Круглосуточное аварийное обслуживание	3.49	78 028.72
Работы по содержанию оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.	1.00	22 357.80
Услуги по содержанию конструктивных элементов (несущих конструкций и ненесущих конструкций) многоквартирных домов	0.05	1 117.89
Подготовка к отопительному сезону	1.09	24 370.00
Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	0.30	6 707.34
Итого содержание	**17.60**	**393 497.28**
Текущий ремонт	1.00	22 357.80
Аварийный ремонт	0.50	11 178.90
Итого по дому	**19.10**	**427 033.98**