

ДОГОВОР № 1
управления многоквартирным домом

г. Хабаровск

«13» апреля 2023 г.

Акционерное общество «Центр инновационных технологий города Хабаровска», именуемое в дальнейшем «Собственники», в лице директора Тюркина Алексея Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Лидер», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Масленкина Алексея Борисовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», в соответствии ст. 161, ст. 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «11» апреля 2023 г. № 1).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Хабаровск, ул. 2-я Портовая д. 15.

1.3. Цель настоящего Договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников, надлежащее содержание общего имущества в Многоквартирном доме, предоставление коммунальных и иных услуг Собственникам, а также членам семьи Собственников, в соответствии с требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, государственных санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов.

1.4. Управляющая организация по заданию Собственников в течение согласованного настоящим Договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, указанного в Приложении № 2, предоставлять коммунальные и иные услуги Собственникам в соответствии с настоящим Договором, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

1.5. Управляющая организация действует от своего имени в интересах и за счет средств Собственников. В случаях и на основаниях, установленных действующим законодательством и настоящим договором, Управляющая организация действует на основании полномочий, предоставленных решениями общего собрания Собственников.

2. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Осуществлять управление МКД в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством.

2.1.2. Самостоятельно или с привлечением Исполнителей организовать проведение работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от собственников помещений.

2.1.3. Представлять интересы Собственников при заключении с Исполнителями и Ресурсоснабжающими организациями договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

2.1.4. Обеспечить ведение и хранение технической документации (базы данных) на многоквартирный дом (имеющейся в наличии на момент заключения договора), внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

2.1.5. Обеспечить проведение технических осмотров общего имущества МКД 2 раза в год, по их результатам производить корректировку базы данных, отражающих состояние; информировать Собственников о результатах осмотра, о выявленных нарушениях правил

пожарной безопасности, санитарных, гигиенических норм и правил, а также о нарушениях, выявленных в результате проверок органами государственного контроля и надзора, о мероприятиях необходимых для устранения выявленных дефектов и о необходимости принятия решения о финансировании таких работ и услуг.

2.1.6. Разрабатывать и исполнять работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома за счет Собственников, в пределах собранных денежных средств.

2.1.7. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание МКД, устранять аварии с соблюдением предельных сроков устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования. Своевременно информировать Собственников о контактных телефонах, принимающих заявки по авариям и Ресурсоснабжающих организаций.

2.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб собственников и пользователей помещений в МКД согласно настоящему договору. Ответ на предложения, заявления и жалобы Собственника предоставляется Управляющей организацией в течение 30 дней.

2.1.9. Информировать собственников помещений и нанимателей об изменении размера платы за услуги, о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг посредством уведомления на информационных стендах.

2.1.10. Обеспечивать выставление счета в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

2.1.11. Управляющая организация обеспечивает размещение информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг в государственной информационной системе ЖКХ (далее – «Система»), а также обеспечивает доставку Собственнику платежных документов (квитанций) путем размещения в абонентском почтовом шкафу, расположенном в подъезде многоквартирного дома и предназначенном для получения Собственником почтовых отправлений.

Платежные документы, размещенные в абонентском почтовом шкафу Собственника считаются надлежащим образом доставленными на следующий календарный день после их размещения.

Платежные документы и уведомления, направленные с использованием иных способов, считаются доставленными на следующий календарный день после их доставки.

2.1.12. Обеспечивать сбор установленных в разделе 4 настоящего договора платежей.

2.1.13. Рассматривать все претензии Собственников помещений и иных Пользователей, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

2.1.14. От имени Собственников принимать решения о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе для размещения вывесок, информационных и рекламных конструкций, оборудования и линий связи.

2.1.15. От имени Собственников заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, вывесок и иных информационных конструкций, оборудования и линий связи.

2.1.16. Доходы, полученные по договорам на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, вывесок и иных информационных конструкций, оборудования и линий связи в размере 90% направлять на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества и 10% на оплату услуг управляющей организации по ведению договорной и претензионной работы.

2.1.17. Своевременно уведомлять Собственников о наступлении обстоятельств, не зависящих от воли Управляющей организации и препятствующих качественному и своевременному исполнению им своих обязательств по настоящему Договору, в т.ч. путем вывешивания соответствующего объявления на информационном стенде в подъездах МКД.

2.1.18. Осуществлять работу по предупреждению и снижению задолженности собственников помещений по установленным платежам за коммунальные услуги, за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.

2.1.19. Осуществлять ведение претензионной и судебно-исковой работы с поставщиками/подрядчиками по жилищно-коммунальным услугам при недопоставках услуг (прекращении или снижении качества услуг).

2.1.20. Осуществлять ведение и обеспечивать сохранность технической и иной переданной документации по многоквартирному дому.

2.1.21. Представлять интересы Собственников в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

2.2. Управляющая организация имеет право:

2.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению многоквартирным домом в зависимости от фактического состояния общего имущества и объема поступивших средств, привлекать иные организации к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2.2.2. Определять перечень и периодичность выполнения необходимых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД на основании актов обследований МКД, правомочных решений и заявок Собственников помещений и иных Пользователей в течение сроков действия настоящего договора.

2.2.3. Пользоваться и частично распоряжаться инженерным оборудованием в целях реализации настоящего договора. Отчуждение части инженерного оборудования осуществляется только при его ремонте.

2.2.4. Организовывать проверку работы установленных общедомовых приборов учета и сохранности пломб, правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям общедомовых приборов учета.

2.2.5. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником или иным Пользователем, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний общедомовых приборов учета.

2.2.6. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу в многоквартирном доме, в связи с нарушением Собственниками помещений или иными Пользователями настоящего договора. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование Собственников помещений и Пользователей осуществляется путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда многоквартирного дома.

2.2.7. Требовать от Собственника помещения возмещения расходов Управляющей организации по восстановлению и ремонту общего имущества Собственников помещений многоквартирного дома, несущих конструкций многоквартирного дома в случае причинения Собственником помещения какого-либо ущерба общему имуществу многоквартирного дома. Требование Управляющей организации к Собственнику помещения оформляется в виде предписания с перечислением в нем подлежащих восстановлению элементов многоквартирного дома и сроками исполнения предписания. В случае невыполнения предписания в установленные сроки Управляющая организация вправе выставить Собственнику помещения неустойку в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная со дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты.

2.2.8. В случае невыполнения Собственником помещения условий пункта 2.2.7 настоящего Договора поручить выполнение работ по приведению помещений в прежнее состояние третьим лицам или выполнить работы своими силами с последующим правом требовать от Собственника помещения возмещения всех расходов Управляющей организации в добровольном порядке, а при неисполнении Собственником помещения требований

Управляющей организации добровольно – в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

2.2.9. Осуществлять в сроки установленные законодательством проверку правильности снятия Собственником помещений показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

2.2.10. Взыскивать с собственников и нанимателей помещений и членов их семей, проживающих в МКД, в установленном порядке задолженность по оплате услуг, а также пеню в рамках настоящего договора в соответствии с п. 4.14 настоящего договора.

2.2.11. Изменять размер платы услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

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

3. Собственники и иные Пользователи помещений в МКД обязуются:

3.1. Создать Управляющей организации условия, необходимые для надлежащего оказания услуг и работ, установленных настоящим Договором.

3.2. Своевременно и в полном объеме вносить Управляющей организации плату за содержание и ремонт жилого помещения (общего имущества) многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом, соразмерно площади жилого (нежилого) помещения. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением настоящего договора.

При внесении соответствующих платежей руководствоваться условиями настоящего договора.

3.3. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственников помещений по предмету настоящего договора (в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников помещений во всех организациях).

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

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места. Бережно относиться к Общему имуществу МКД. При обнаружении неисправностей в общем имуществе МКД немедленно сообщать о них в диспетчерскую службу Управляющей организации;

- не допускать сбрасывания в систему канализации мусора и отходов, засоряющих канализацию;

- 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;

- другие требования законодательства.

3.5. Обеспечить доступ в принадлежащие им помещения представителям Управляющей организации, а также Исполнителей и Ресурсоснабжающих организаций для осмотра общедомовых приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

3.6. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, согласно действующему законодательству РФ.

3.7. Не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

3.8. Не осуществлять переустройства внутренних инженерных сетей, не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. При проведении переустройства жилого помещения (установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, а также установка бытовых и сантехнических приборов повышенной мощности, в том числе стиральные машины, джакузи и др.) производить согласование с Управляющей организацией.

3.9. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве, принадлежащих Собственникам помещений, руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

3.10. При проведении в Помещении ремонтных работ за собственный счет осуществлять вывоз строительного и крупногабаритного мусора. В случае необходимости хранения строительного мусора в местах общего пользования в рамках Дополнительных услуг Управляющая организация вывозит строительный мусор с территории МКД с включением стоимости вывоза и утилизации строительного мусора в стоимость таких услуг, указанной в Приложении №2 к настоящему Договору. Стоимость данных работ (услуг) отражается в отдельном платежном документе (счете), выставленном Управляющей организацией Собственнику.

3.11. При обнаружении неисправности либо в случае возникновения аварийной ситуации в квартире принимать возможные меры к их устранению, немедленно сообщать о них Управляющей организации или соответствующим Исполнителям и Ресурсоснабжающим организациям.

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

3.13. Ознакамливать всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственникам помещений, дееспособных граждан с условиями договора.

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

3.15. Предоставлять сведения Управляющей организации в течение 5 (пяти) календарных дней с даты наступления любого из нижеуказанных событий:

- а) о заключении договоров найма (аренды) Помещения;
- б) о смене нанимателя или арендатора Помещения, об отчуждении Помещения (с предоставлением копии свидетельства о регистрации нового собственника);
- в) о постоянно (временно) зарегистрированных в Помещении лицах;
- г) о смене адреса фактической регистрации Собственника Помещения;
- д) о смене контактных данных, позволяющих сотрудникам Управляющей организации связаться с Собственником.

3.16. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома. При выявлении факта нанесения ущерба общему имуществу Многоквартирного дома или помещению Собственника немедленно извещать Управляющую организацию об указанном факте.

3.17. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Хабаровского края и администрации города Хабаровска применительно к условиям настоящего договора.

3.2. Собственник имеет право:

3.2.1. Требовать исполнение Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору.

3.1.2. Осуществлять контроль над выполнением условий настоящего Договора путем требования от Управляющей организации ежегодного отчета о выполнении договора управления.

3.2.3. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами РФ, Хабаровского края, администрации города Хабаровска, применительно к условиям настоящего Договора.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА. РАЗМЕР ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ, ПОРЯДОК ЕГО ОПРЕДЕЛЕНИЯ. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Цена Договора устанавливается в размере стоимости работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, определяемой в порядке, указанном в п. 4.2. настоящего Договора.

4.2. Стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества определена Сторонами согласно Перечня и периодичности выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества МКД (Приложение № 2) и действует один год с момента внесения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по управлению домами данных об управлении многоквартирным домом.

4.3. Управляющая организация и Заказчик обязаны ежегодно пересматривать стоимость работ и услуг по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества.

4.4. Собственники и Пользователи жилых помещений, производят оплату в рамках настоящего договора за следующие услуги:

- содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом;
- коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества в МКД.

4.5. Собственники и (или) арендаторы нежилых помещений производят оплату за содержание и ремонт общего имущества МКД, управление многоквартирным домом в соответствии с размером платы, принятым данным Договором.

4.6. На момент заключения договора:

- размер платы за содержание и ремонт общего имущества МКД по договору составляет 31,00 руб./кв.м. с общей площади в месяц, в том числе:

- содержание и ремонт общего имущества МКД - 22,70 руб./кв.м. с общей площади в месяц;
- услуги и работы по управлению МКД – 8,30 руб./кв.м. с общей площади в месяц.

- коммунальные ресурсы, используемые в целях содержания общего имущества в МКД:

холодное водоснабжение, используемые в целях содержания общего имущества в МКД – ___ руб./кв.м. с общей площади в месяц;

электроснабжение, используемые в целях содержания общего имущества в МКД – ___ руб./кв.м. с общей площади в месяц.

4.7. Оплата Собственниками помещений и иными Пользователями оказанных услуг за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление МКД, оказанных коммунальных услуг по настоящему договору осуществляется на основании:

- счета-квитанции – для физических лиц – по реквизитам и в размере, указанным в счете – квитанции;
- счета-фактуры – для юридических лиц либо иных не противоречащих требованиям действующего законодательства форм документов.

4.8. В случае изменения стоимости услуг по договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг согласно действующему законодательству со дня вступления изменений в силу.

4.9. Срок внесения платежей:

- до 21 числа месяца, следующего за истекшим месяцем - для физических лиц;
 - до 20 числа месяца, следующего за истекшим месяцем - для юридических лиц.
- 4.10. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных услуг устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственников в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей организацией.
- 4.11. Если Собственник за соответствующий месяц произвел оплату в адрес Управляющей организации в большем объеме нежели установлено в платежном документе, то образовавшаяся разница засчитывается в счет платежа за последующий период и учитывается при составлении платежного документа на оплату за следующий месяц.
- 4.12. Поступившая от Собственника плата без указания назначения платежа засчитывается при наличии задолженности в погашение задолженности за наиболее ранний неоплаченный период.
- 4.13. С момента истечения Срока оплаты до момента погашения собственником суммы недоплаты начинает исчисляться срок просрочки оплаты.
- 4.14. Не использование жилых (нежилых) помещений не является основанием невнесения платы за услуги по договору. При временном отсутствии Собственника или проживающих с ним лиц внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, утвержденном Правительством РФ.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

- 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего Договора.
- 5.2. Управляющая организация освобождается от ответственности, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников и иных Пользователей, в том числе, несвоевременного выполнения ими своих обязанностей, а также вследствие действия непреодолимой силы.
- 5.3. Управляющая организация не несет ответственность за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.
- 5.4. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.
- 5.5. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления настоящего договора в силу.
- 5.6. Ответственность за оплату коммунальных платежей Собственники помещений в МКД и иные Пользователи несут непосредственно перед Ресурсоснабжающими организациями.
- 5.7. При нарушении Собственниками помещений в МКД и иными Пользователями обязательств, предусмотренных договором, Собственники помещений в МКД и иные Пользователи несут ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.
- 5.8. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственника помещений и иных Пользователей из-за недостатка средств на содержание общего имущества в МКД и (или) ремонт общего имущества МКД.
- 5.9. Собственники и пользователи помещений несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством. Управляющая организация не отвечает за нарушения требований пожарной безопасности Собственниками помещений и иными пользователями в случае, если управляющая организация уведомляла данных лиц путем вывешивания информации на информационном стенде в подъезде МКД о недопустимости подобных нарушений и требовала их устранения.
- 5.10. С момента возникновения Срока просрочки оплаты Собственнику начисляются пени на сумму задолженности в порядке и размере, установленном действующим

законодательством. Размер начисленной Управляющей организацией пени указывается в платежном документе, выставленном Собственнику.

5.11. Собственник, передавший Помещение по договорам социально найма, несет субсидиарную ответственность в случае невыполнения нанимателем условий данного договора о своевременном внесении платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

Право Управляющей организации на привлечение Собственника к субсидиарной ответственности возникает с момента вынесения постановления об окончании исполнительного производства и о возвращении взыскателю исполнительного документа по следующим основаниям:

- если невозможно установить местонахождение нанимателя-должника, его имущества либо получить сведения о наличии принадлежащих ему денежных средств и иных ценностей, находящихся на счетах, во вкладах или на хранении в банках или иных кредитных организациях;

- если у нанимателя-должника отсутствует имущество, на которое может быть обращено взыскание, и все принятые судебным приставом-исполнителем допустимые законом меры по отысканию его имущества оказались безрезультатными.

5.12. Управляющая организация не несет ответственность и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственников помещений и иных Пользователей и лиц, проживающих в помещениях МКД;

- использованием Собственниками помещений и иными Пользователями общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечением Собственниками помещений и иными Пользователями своих обязательств, установленных настоящим договором;

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.)

5.13. Управляющая организация не несет ответственность по обязательствам Собственников помещений, в том числе по обязательным платежам: плате за содержание и ремонт общего имущества, а также коммунальные услуги.

5.14. Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, которое было принято по акту (Приложение № 3) в неудовлетворительном состоянии, и отсутствием финансирования согласно п. 17 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

5.15. Управляющая организация не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если Собственники помещений не профинансировали его содержание и ремонт.

5.16. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

6. Порядок доставки Управляющей организацией уведомлений Собственникам (Потребителям)

6.1. Если иное прямо не предусмотрено настоящим Договором и/или законодательством, все уведомления, предусмотренные настоящим Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», для которых Правилами предоставления коммунальных услуг не предусмотрен порядок направления, доставляются Управляющей организацией одним или несколькими нижеуказанными способами:

- а) путем направления Собственнику(ам) помещений (Потребителям) заказного письма

по адресу нахождения их Помещений в данном Многоквартирном доме;

б) по адресу электронной почты (по соответствующему заявлению Собственника, без последующего направления уведомления на бумажном носителе);

в) путем направления Собственнику (ам) Помещений (Потребителям) сообщения в системе ГИС ЖКХ;

г) путем вручения уведомления потребителю под расписку;

д) путем размещения сообщения в подъезде многоквартирного дома.

6.2. Дата, с которой Собственник(и) (Потребитель(и)) считается(ются) надлежащим образом уведомленным, исчисляется со дня, следующего за датой отправки (размещения) соответствующего уведомления.

6.3. Каждая Сторона гарантирует возможности доставки корреспонденции и документов по указанным в Договоре адресам, а также получения и прочтения сообщений по указанным в Договоре адресам электронной почты, и в полной мере несет риски невозможности получения (доставки, ознакомления).

6.4. В случае изменения реквизитов (паспортных данных, наименования, контактных реквизитов, адресов) одной из Сторон, эта Сторона обязана в течение 5 (Пяти) календарных дней письменно уведомить другую Сторону о таком изменении, сообщить новые реквизиты, а также предоставить документы, подтверждающие такое изменение. Все действия, совершенные Сторонами по старым адресам и счетам до поступления уведомлений об их изменении, составленных и отправленных в соответствии с настоящим Договором, считаются совершенными надлежащим образом и засчитываются в счет исполнения обязательств.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Изменение условий настоящего Договора, а также его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

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

7.4. Изменения условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7.5. При расторжении настоящего договора управления по любому основанию Стороны обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца до момента расторжения настоящего договора.

8. ФОРС-МАЖОР

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

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

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

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет: с 01 мая 2023 г. по 01 мая 2028 г.

Управляющая организация приступает к исполнению Договора с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, в связи с заключением Договора.

9.1. При отсутствии решения общего собрания Собственников, либо уведомления Управляющей организации о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий договор и все приложения к нему составлены в 2 (Двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон договора.

10.2. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежащим образом уполномоченными на то представителями Сторон.

10.3. Подписанием настоящего Договора Собственник выражают свое согласие на передачу и обработку персональных данных (Ф.И.О., адрес, учетно-регистрационные данные, сведения о составе семьи, иные данные, необходимые для начисления платы за жилое помещение и коммунальные услуги, размер задолженности) Управляющей организацией в целях организации деятельности по приему платежей за жилое помещение, коммунальные и иные услуги, печати и доставке платежных документов, взысканию задолженности и иные цели, связанные с исполнением Договора. Обработка может осуществляться путем сбора, записи, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), извлечения, использования, обезличивания, блокирования, удаления, уничтожения персональных данных, а также передачи (распространения, предоставления, доступа) персональных данных операторам по приему платежей и иным лицам в целях исполнения условий настоящего Договора и в соответствии с действующим законодательством РФ. Данное согласие действует в течение всего срока действия настоящего Договора.

К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

- Приложение № 1 – Состав общего имущества МКД
- Приложение № 2 - Примерный перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

11. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

«Управляющая организация»

Наименование: ООО «Лидер»
г. Хабаровск, ул. Уборевича 48 -13
Адрес эл. почты: lideruk.khv@gmail.com
ОГРН1192724027044
ИНН 2722131091
КПП 272201001
Р/с 40702810718020000488
в Филиал «Центральный» банка ВТБ (ПАО)
К/с 30101810145250000411
БИК 044525411

«Собственник»

АО «Центр инновационных технологий города
Хабаровска»
680013, г. Хабаровск, ул. Шабадина,19,
р/с 40702810602000005221
к/с 30101810145250000411
БИК 044525411
Филиал «Центральный» банка ВТБ (ПАО)
в г. Москве, в главном управлении Банка России
по Центральному федеральному округу
г. Москва
ИНН2721121661 КПП272101001
ОГРН 9911011123456

Директор



Масленкин А.Б.

Директор



А.В. Тюркин

Состав общего имущества Многоквартирного дома
По адресу: ул. 2-я Портовая, д. 15

№ п/п	Общее имущество МВД	единицы измерения	параметры
1	2	3	4
I	Помещения общего пользования:		
1	-Лестничные площадки	кв. м	
2	-Лестничные марши	кв. м	
3	-Коридоры этажные (при наличии)	кв. м	
4	-Технические подвалы (при наличии)	кв. м	
5	-Кабельные каналы	кв. м	
6	-Лифтовые шахты	кв. м	
7	-Колясочные	кв. м	
II	Кровли	кв. м	
III	Ограждающие несущие и ненесущие конструкции:		
1.	-Фундамент	материал	
2.	-Стены и перегородки внутри подъездов	материал	
3.	-Стены и перегородки внутри помещений общего пользования	материал	
4.	-Наружные стены	материал	
5.	-Перекрытия межэтажные	материал	
6.	-Козыри над входом в подъезд, над балконами верхних этажей	шт.	
		материал	
7.	-Окна мест общего пользования	шт.	
		Кв.м	
8.	-Двери в местах общего пользования	шт.	
		Кв. м	
9.	-Поручни	п. м	
10.	-Крыльцо	шт.	
		Кв.м	
11.	-Вход в подвал (наружный) (при наличии)	шт.	
12.	-Шахты вентиляционных выходов на кровлю	шт.	
13.	-Шахты выходов на кровлю	шт.	
IV	Механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование:		
1.	-Лифты и лифтовое оборудование	шт.	
		кв. м	
2.	-Мусоропровод (мусорокамеры)	шт.	
		кв. м	
3.	-Вентиляционные каналы	шт.	
4.	-Вентиляционные трубы	шт.	
5.	-Водосточные желоба, водосточные трубы	кв. м	
		материал	
6.	- ВРУ (вводное и распределительное устройство);	Шт.	
	- магистральные и стоячные линии;	п, м	
	-групповые линии электроснабжения квартир, с этажными щитами, защитной и пускорегулирующей аппаратурой;	п. м	
		шт.	
	-групповые линии электроснабжения освещения МОП, в том числе освещение подвалов и лестничных клеток;	п. м	
	-групповые линии электроснабжения аварийного освещения;	п. м	

№ п/п	Общее имущество МКД	единицы измерения	параметры
1	2	3	4
	-групповые линий электроснабжения освещения над подъездами, с установкой пускорегулирующей аппаратуры;	п. м	
		Шт.	
7.	-Внутридомовая система» отопления от внешней границы стены МКД, состоящая из: элеваторного узла (теплого пункта)	Шт.	
	розлива	п. м	
	стояков, полотенцесушителей	шт/п,м	
	регулирующей и запорной арматуры. до контрогайки в помещении собственника	шт.	
8.	-Внутридомовые системы горячего водоснабжения от внешней границы стены МКД, состоящая из: регулирующей и запорной арматуры	шт.	
	розлива	п. м	
	стояков до первого отключающего устройства на ответвлении от стояка в помещении собственника	шт/п,м	
9.	-Внутридомовая система холодного водоснабжения от внешней границы стены МКД, состоящая из: регулирующей и запорной арматуры	шт.	
	розлива	п. м	
	стояков до первого отключающего устройства на ответвлении от стояка в помещении собственника	шт./п.м	
10.	Трубопровод канализации от внешней границы стены первого колодца до первого рас груба в помещении Собственника	п. м	
11.	- Внутридомовая система газоснабжения (сети газоснабжение от первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью до газового крана (вкл.) на отпуске перед плитой)	п. м	
V	Указатели наименование улицы, номера дома на фасаде МКД	шт.	
VI	Почтовые ящики	шт.	
VII	- Детская игровая площадка с элементами малых форм, расположенная в границах земельного участка, на котором расположен МКД	кв. м	
X.	Земельный участок, входящий в состав общего имущества:		
	Общая площадь земельного участка (в том числе бельевая, детская площадка, спортивная площадка)	кв. м	
	в том числе:		
1.	- площадь застройки	кв.м	
2.	- асфальт	кв. м	
	в том числе:		
	- тротуар до бордюрного камня дороги	кв. м	
	- отмостка, входы в подъезд, подвал	кв. м	
3.	- грунт	кв. м	
4.	- газон	кв.м	

ПЕРЕЧЕНЬ

работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в
многоквартирном доме по ул. 2-я Портовая, 15

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и ненесущих конструкций многоквартирных домов	
1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:	
проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.	2 раза в год
2. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:	
выявление, наличия деформаций, неисправности водоотводящих устройств; выявление наличия и характера трещин, отклонения от вертикали и выпучивания отдельных участков стен, в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.	2 раза в год
3. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:	
выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявление наличия, трещин в перекрытия и местах примыкания к стенам, при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год
4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:	
проверка кровли на отсутствие протечек; выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год
проверка и при необходимости очистка кровли от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение.	1 раз в неделю
5. Работы, выполняемые в целях надлежащего	

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
содержания лестниц многоквартирных домов:	
выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год
6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:	
выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, контроль состояния входов в подъезды. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год
7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:	
выявление наличия трещин в теле перегородок в местах сопряжения между собой, дверными коробками, с капитальными стенами, перекрытиями. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год
8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
проверка состояния основания, поверхностного слоя; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год
9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:	
проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.	2 раза в год
II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
10. Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, разводящих трубопроводов и оборудования;	2 раза в год
контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем, контроль	постоянно

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов.	
восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;	при необходимости
контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем;	постоянно
11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения в многоквартирных домах:	
промывка и регулировка систем отопления;	1 раз в год
удаление воздуха из системы отопления	при необходимости в отопительный период
12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме:	
проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, техническое обслуживание внутридомовых электросетей, наладка электрооборудования;	1 раз в месяц
техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, наладка электрооборудования; контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков.	1 раз в месяц
III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме:	
13. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:	
сухая уборка мест общего пользования (лестничных площадок и маршей);	1 раз в рабочие дни
влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, полотен дверей;	1 раз в месяц
мытьё окон;	1 раз в год
проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	2 раза в год
14. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.	
очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);	5 раз неделю
в холодный период года: сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда;	По мере необходимости
уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.	5 раз в неделю

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг
15. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года	
подметание и уборка придомовой территории	5 раз в неделю
выкашивание газонов	3 раза в год в летний период
16. Работы по обеспечению вывоза твердых коммунальных бытовых отходов.	По графику, согласованному с поставщиком услуги
17. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния выходов.	2 раза в год
18. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	Постоянно на внутридомовых инженерных системах
19. Работы по обеспечению работы вентиляционных каналов	1 раз в год
20. Ведение базы данных технического состояния многоквартирного дома, базы данных начисления платежей, взысканию задолженности, технической документации, предоставление потребителям услуг, в том числе собственникам помещений информации, связанной с оказанием услуг и выполнением работ в соответствии с действующим законодательством.	Постоянно