

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом № _____ ул. _____ г. Курск

г. Курск

«_____» _____ 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Люкс Инвест», в лице генерального директора Поповой Елены Викторовны, действующей на основании Устава, именуемое далее «Управляющая организация», с одной стороны, и _____, далее именуемый «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», руководствуясь ст. 161 Жилищного кодекса РФ, заключили настоящий договор управления многоквартирным домом о нижеследующем:

1. Основные понятия и термины

1.1. **Многokвартирный дом** – многоэтажный жилой дом, расположенный по адресу: Курская область, г. Курск, _____, д. _____

1.2. **Собственник** – лицо, зарегистрировавшее право собственности на помещение в Многоквартирном доме в порядке, предусмотренном законодательством РФ о государственной регистрации недвижимости, а также для целей настоящего договора:

- лицо, принявшее помещения в Многоквартирном доме по передаточному акту или иному документу о передаче от Застройщика после выдачи последнему разрешения на ввод Многоквартирного дома в эксплуатацию.

2. Предмет договора

2.1. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников.

2.2. Управляющая организация по заданию Собственника в течение определенного договором срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению Многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, расположенного по адресу: Курская область, г. Курск, _____ д. _____, обеспечивать предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в Многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность.

2.3. Собственник обязуется оплачивать услуги и работы Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

2.4. Состав общего имущества многоквартирного дома

В состав общего имущества Многоквартирного дома входят:

- 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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

- крыши;

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

- 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);

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

- земельный участок, на котором расположен Многоквартирный дом;

- 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;

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

- внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе;

- 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, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии;

- внутридомовая газовая система - газопроводы, проложенные от источника газа или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорной арматуры (крана) включительно, расположенной на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарные и (или) групповые баллонные установки сжиженных углеводородных газов, предназначенные для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующее оборудование (за исключением бытового газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технические устройства на газопроводах, в том числе регулирующая и предохранительная арматура, системы контроля загазованности помещений, коллективные (общедомовые) приборы учета газа, а также приборы учета газа, фиксирующие объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению.

- автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных);

Информационно-телекоммуникационные сети (в том числе сети проводного радиовещания; кабельного телевидения; оптоволоконной сети; линий телефонной связи; система видеонаблюдения, состоящая из камер видеонаблюдения и сетей, посредством которых происходит подключение камер видеонаблюдения к информационно-телекоммуникационным сетям; и другие подобные сети), смонтированные в Многоквартирном доме на момент ввода в эксплуатацию, в состав общего имущества не включаются.

2.5 Границы эксплуатационной ответственности сетей водоснабжения, водоотведения, отопления и электроснабжения.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13 августа 2006 года «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размеров платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг при выполнении работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» границы эксплуатационной ответственности и между Управляющей организацией и Собственником устанавливаются следующим образом:

- система водоснабжения – первый запорный вентиль на местной разводке внутриквартирной системы холодного или горячего водоснабжения;
- система водоотведения – первое соединение тройника на стояке системы водоотведения и местной разводки внутриквартирной системы водоотведения;
- система электроснабжения – вводные контакты на внутриквартирном приборе учета электрической энергии;
- система теплоснабжения – первые точки присоединения подводящих и отходящих труб системы теплоснабжения многоквартирного дома к системе теплоснабжения квартиры. При этом какие-либо вмешательства Собственника в систему теплоснабжения КАТЕГОРИЧЕСКИ ЗАПРЕЩЕНЫ.

Внешней границей эксплуатационной ответственности управляющей компании при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

При отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета границей эксплуатационной ответственности является граница балансовой принадлежности, определенная в настоящем абзаце.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Приступить к управлению Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего договора со дня вступления настоящего договора в силу (п. 7.1 договора).

3.1.2. Управлять Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ в пределах полученного финансирования.

Самостоятельно или с привлечением третьих лиц, имеющих необходимые навыки, оборудование,

сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг (электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, обращение с твердыми коммунальными отходами), проведение работ по содержанию общего имущества Многоквартирного дома по утвержденному перечню услуг и в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.3. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома.

3.1.4. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственников помещений в Многоквартирном доме и принимать по ним соответствующие решения и меры.

3.1.5. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и обслуживания Многоквартирного дома путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, сайте управляющей компании или на ГИС ЖКХ в срок не позднее, чем за 3 (три) дня до наступления указанных событий, кроме случаев аварийного прекращения подачи соответствующих услуг.

Производить начисление платежей, обеспечивая выставление счета не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

По требованию Собственника производить сверку платы за содержание помещения.

3.1.6. За дополнительную плату оказывать услуги Собственнику по ремонту жилых помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования.

3.1.7. Ежегодно предоставлять Собственнику отчет о выполнении настоящего договора за прошедший год. Указанный отчет предоставляется Собственнику на годовом общем собрании собственников помещений в Многоквартирном доме. Отчет предоставляется в устной форме. В отчете указывается соответствие фактических перечня, количества и качества услуг и работ по содержанию помещения в Многоквартирном доме перечню и размеру платы, указанным в настоящем договоре, количество предложений, заявлений и жалоб Собственников и принятых мерах по устранению указанных в них недостатков в установленные сроки.

3.1.8. Согласовывать места установки в соответствии со схемой размещения оборудования и следить за правильностью установки различного оборудования (спутниковых антенн, кондиционеров и др.) на фасаде жилого дома.

3.1.9. Объем обязательств управляющей компании осуществляется в пределах собранных денежных средств.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению Многоквартирным домом. Привлекать третьих лиц к работам и услугам по содержанию жилого помещения Многоквартирного дома.

3.2.2. Предъявлять претензии к Собственнику о несвоевременном внесении платы за жилое (нежилое) помещение и(или) коммунальные услуги, а также требовать уплаты неустойки (штрафов, пеней). Обращаться в суд с требованием о взыскании задолженности за жилое (нежилое) помещение и(или) коммунальные услуги, возмещении ущерба, причиненного виновными действиями Собственника Управляющей организации или общему имуществу Многоквартирного дома в связи с нарушением установленных настоящим Договором обязательств.

3.2.3 В случае оказания услуг, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и не входящих в перечень услуг к настоящему договору, включать дополнительную строку в платежный документ (квитанцию), производя расчет стоимости для каждой квартиры пропорционально площади без проведения внеочередного собрания.

3.2.4. Осуществлять в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц уступку прав требования к собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, имеющим задолженность по оплате соответствующей услуги.

3.2.5. Организовывать и проводить обследование Многоквартирного дома, проверку технического состояния коммунальных систем в помещении Собственника.

3.2.6. В случае несоответствия показаний приборов учета, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.7. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.8. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое Собственником жилое и (или) нежилое помещение представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг – по мере необходимости, а для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.9. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных ч. 3.3. настоящего Договора.

3.2.10. Представлять интересы Собственника в судебных и иных органах по вопросам, связанным с содержанием, управлением и ремонтом Многоквартирного дома, а также взысканием задолженности.

3.2.11. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг Собственнику в соответствии с действующим законодательством в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

3.2.12. При обнаружении несанкционированного (самовольного) подключения собственника жилого (нежилого помещения) ко внутридомовым инженерным сетям многоквартирного дома самостоятельно, без привлечения РСО, производить доначисление платы такому собственнику за соответствующую коммунальную услугу в соответствии с установленным законом правилами и формулами, без проведения общего собрания включать указанное доначисление в квитанцию (счет) собственнику (-кам) с последующим взысканием доначисленного в судебном порядке.

3.2.13. При обнаружении вмешательства собственника в работу индивидуального прибора учета (холодного, горячего водоснабжения, энергоснабжения) в жилом (нежилом помещении) многоквартирного дома, самостоятельно без привлечения РСО составлять акт о таком вмешательстве с последующим направлением его в адрес РСО для производства доначислений в соответствии с установленным законом правилами и формулами.

3.2.14. Производить обработку персональных данных Собственников (в том числе в случае необходимости и в предусмотренных законом и (или) договором случаях предоставлять их третьим лицам) в целях надлежащего исполнения взятых на себя обязательств.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Своевременно и в установленном порядке оплачивать предоставленные услуги, возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением настоящего Договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счет-квитанцию на оплату услуг. Собственник обязуется вносить плату за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги до момента регистрации перехода права собственности к новому собственнику.

3.3.2. Своевременно предоставлять Управляющей организации следующие сведения и документы:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, льгот для расчетов платежей за услуги, предоставляемые по настоящему Договору, о наличии арендаторов;

- о смене Собственника (арендатора) в течение 5 дней с момента регистрации перехода права собственности, заключения договора найма/аренды;

- документы, подтверждающие право собственности на жилое(нежилое) помещение.

3.3.3. Обеспечивать доступ в принадлежащее ему помещение представителей Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание Многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля за правильностью их показаний, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, выполнения необходимого ремонта общего имущества Многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.

3.3.4. 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, а также бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные электрические приборы, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Управляющей компанией.

3.3.5. Не демонтировать самовольно или не отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на Многоквартирный дом, не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на Многоквартирный дом.

3.3.6. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию услуг Собственнику по настоящему Договору.

3.3.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.3.8. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением контрольных пломб и индикаторов антимагнитных пломб, а также пломб и устройств, позволяющих фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем, без согласования с Управляющей организацией.

3.3.9. Ежемесячно предоставлять Управляющей организации показания приборов учета.

3.3.10. Не допускать производства работ или совершения действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке.

3.3.11. Не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, эвакуационные пути и помещения общего пользования.

3.3.12. Не создавать повышенного шума в помещениях и местах общего пользования с 21⁰⁰ до 8⁰⁰.

3.3.13. До установки различного оборудования (спутниковых антенн, кондиционеров и др.) на фасаде жилого дома согласовать место установки с Управляющей организацией. Получить технические условия монтажа оборудования (внешнего блока кондиционера) и осуществить его установку исключительно в месте, определенном на схеме размещения оборудования.

3.3.14. Ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, принимать участие в таком собрании. Сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также порядок уведомления о принятых им решениях устанавливается общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.15. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных) приборов учета немедленно сообщать о них письменно по электронной почте или устно по телефону в Управляющую организацию и (или) аварийно-диспетчерскую службу при наличии возможности принимать все доступные меры по их устранению.

3.3.16. При неиспользовании помещения собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации их контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме.

3.3.17. Обеспечивать надлежащее содержание и эксплуатацию инженерного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, в том числе обеспечивать положение запорной арматуры (на стояках ХВС, ГВС, отопления) в полностью закрытом или открытом положении. Использовать запорную арматуру в качестве регулирующих устройств при не полностью открытом положении затвора не допускается.

Регулирующие органы задвижек и вентилей следует закрывать два раза в месяц до отказа с последующим открытием в прежнее положение.

3.3.18. В течение 5 дней после оформления права собственности на жилое (нежилое) помещение предоставить копию выписки из ЕГРН Управляющей компании.

3.3.19. Заключение договора о техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме со специализированной организацией, имеющей договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме с ООО «Люкс Инвест», не позднее 1 января 2024г.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Своевременно и в необходимом объеме получать услуги и работы по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, коммунальные услуги надлежащего качества.

3.4.2. Осуществлять контроль выполнения Управляющей организацией работ и оказания услуг по настоящему договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в Многоквартирном доме.

3.4.3. Требовать изменения размера платы за помещение и коммунальные услуги в случаях и порядке, предусмотренных действующим законодательством.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора.

4. Цена договора, порядок и сроки расчетов

4.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме на первый календарный год управления многоквартирным жилым домом определяется в соответствии с тарифными ставками, утвержденными общим собранием собственников, а в случае отсутствия решения собственников - в соответствии с тарифом на содержание и ремонт, установленным Администрацией г. Курска.

В случае отсутствия решения собственников об утверждении тарифных ставок платы за содержание и ремонт общего имущества на второй и последующие календарные годы управления МКД, Исполнитель самостоятельно применяет индексацию тарифной ставки платы за содержание и ремонт общего имущества, примененную Исполнителем на первый календарный год управления, с учётом величины индекса роста потребительских цен, определенной Министерством экономического развития РФ на соответствующий год.

Цена настоящего Договора включает в себя:

- плату за жилое (нежилое) помещение (включающую в себя, в том числе, плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и обслуживание общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, отведение сточных вод);

Ежемесячная плата за жилое (нежилое) помещение может складываться из:

а) платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с п.4.1 настоящего договора – в размере 15,62 руб. (Пятнадцать рублей 62 копейки) за 1 кв.м. общей площади принадлежащих собственнику помещений многоквартирного дома;

б) платы за обслуживание домофона – 30,25 (Тридцать рублей 25 копеек) с помещения. Взимание платы за данный вид услуг будет производиться с момента установки и начала работы системы.

в) платы за содержание (обслуживание) оборудования и систем наружного (уличного) освещения – в размере пропорциональном доле жилого (нежилого) помещения (отношение площади жилого (нежилого) помещения к общей площади всех жилых (нежилых) помещений многоквартирных домов в квартале) в расходах на обеспечение электроснабжением для целей наружного (уличного) освещения территории квартала, определяемых как произведение объема потребленной на эти цели электроэнергии по показаниям прибора учета, установленного во внутриквартальной трансформаторной подстанции (ТП), и тарифа, установленного уполномоченным органом тарифного регулирования в Курской области.

г) платы за коммунальные услуги (холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, отведение сточных вод для целей содержания общего имущества в многоквартирном доме, кроме указанного в пункте в), определяемой исходя из фактического объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого как разница между показаниями коллективного (общедомового) прибора учета и суммарным объемом по индивидуальным приборам учета. Вся полученная разница распределяется между собственниками пропорционально площади жилого (нежилого) помещения. Стоимость данных коммунальных услуг определяется по тарифам, установленным уполномоченным органом тарифного регулирования в Курской области.

д) платы за охрану и видеонаблюдение – в размере 292 руб. (Двести девяносто два рубля) с помещения. Взимание платы за данный вид услуг будет производиться только с момента установки и начала работы системы видеонаблюдения.

4.2. В случае взимания платы за коммунальные услуги управляющей компанией, размер платы за коммунальные услуги, потребляемые в помещениях, оснащенных индивидуальными приборами учета, а также при оборудовании Многоквартирного дома общедомовыми приборами учета, рассчитывается в соответствии с объемами потребления коммунальных услуг, определяемыми в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными Правительством Российской Федерации, а также пп г) п. 4.1 настоящего договора

4.3. Ежемесячная плата Собственника за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме определяется как произведение общей площади его помещений на размер платы на 1 кв. м. такой площади в месяц.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным комитетом по тарифам Курской области, а также в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.11.2011 г.

4.5. Плата за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за расчетным (истекшим) месяцем.

4.6. Плата за содержание помещения в Многоквартирном доме и коммунальные услуги на СОИ вносится на основании платежных документов, предоставляемых Управляющей организацией или организацией, с которой у Управляющей организации заключен соответствующий договор либо самостоятельно РСО.

4.7. Сумма начисленных пеней (неустоек) за нарушение потребителем обязанности по внесению платы за жилое (нежилое) помещение, указывается исполнителем в платежном документе отдельной строкой.

4.8. Неиспользование помещений Собственником не является основанием невнесения платы, указанной в пункте 4.2 настоящего договора.

4.9. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества дома подлежит изменению не чаще одного раза в год, при этом подписание дополнительного соглашения к договору и принятие общим собранием собственников дополнительного решения о размере платы, определяемом в вышеназванном порядке, не требуется.

Изменение перечня работ (услуг), выполняемых (оказываемых) Управляющей организацией по договору управления, изменение размера платы за жилое (нежилое) помещение с соответствующим изменением перечня работ (услуг), выполняемых (оказываемых) Управляющей организацией по договору управления, может производиться чаще одного раза в год путем проведения внеочередного общего собрания собственников помещений.

4.10. Собственник вправе обратиться в Управляющую организацию в письменной форме в течение 6 месяцев после выявления соответствующего нарушения условий договора по содержанию помещения и требовать от Управляющей организации принятия мотивированного решения по его обращению в течение 15 дней с даты обращения. В случае, если обращение направлено позднее указанного периода, срок считается пропущенным.

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

4.12. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного правового акта, решения общего собрания собственников помещений Многоквартирного дома, без заключения дополнительного соглашения к настоящему договору.

4.13. Собственник вправе осуществить предоплату за текущий месяц и более длительные периоды, потребовав от Управляющей организации платежные документы, с последующим перерасчетом. В случае расчетов, производимых по прибору учета (общедомовому, индивидуальному, квартирному) или отсутствия Собственника осуществляется перерасчет суммы, подлежащей оплате за предоплаченный период.

4.14. В случае возникновения необходимости проведения дополнительных видов работ/оказания дополнительных видов услуг, не являющихся предметом настоящего договора, Собственники на общем собрании собственников помещений Многоквартирного дома определяют необходимый объем работ/услуг, сроки их проведения, их стоимость и порядок оплаты. Оплата данных работ осуществляется сверх размера платы за содержание помещения Многоквартирного дома. Размер данного платежа для Собственника определяется пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество Многоквартирного дома. Взимание платы за дополнительные виды работ или оказания дополнительных видов услуг осуществляется путем включения дополнительной строки в платежный документ, предъявляемый управляющей компанией собственнику.

5. Ответственность сторон

5.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный Многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия в размере прямого действительного ущерба.

В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей Управляющая организация вправе взыскать с него пени 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 с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения девяноста календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки.

5.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если их невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшей после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении и прекращении указанных обстоятельств.

5.3. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных договором, он несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных или иных ситуаций.

6. Контроль за выполнением Управляющей компанией обязательств по договору

6.1. Контроль деятельности Управляющей компании в части исполнения настоящего договора осуществляется Собственником и уполномоченными им лицами в соответствии с их полномочиями путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений;

7. Порядок изменения и расторжения договора

7.1. Стороны пришли к соглашению о том, что настоящий договор вступает в силу с даты его подписания уполномоченными Сторонами.

7.2. Договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке:

7.2.1. По инициативе Управляющей организации, о чем Собственники должны быть предупреждены не позднее, чем за один месяц до прекращения настоящего договора.

7.2.2. По инициативе собственников в случае:

- принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, если управляющая организация не выполняет условий договора управления, о чем Управляющая организация должна быть предупреждена не позднее, чем за три месяца до прекращения настоящего договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

7.3. Договор считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в Многоквартирном доме и представления подтверждающих документов.

7.4. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет. При отсутствии заявления одной из сторон о расторжении настоящего договора при окончании срока его действия, договор считается продленным на тот же срок на тех же условиях.

8. Заключительные положения

8.1. Местом исполнения договора является адрес многоквартирного дома. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть по настоящему договору, Стороны будут пытаться разрешать путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – подлежат рассмотрению в суде по месту его исполнения.

8.2. Настоящий договор может быть изменен или дополнен путем заключения дополнительного соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

8.3. Настоящий договор заключен в двух экземплярах, обладающих равной юридической силой, по одному экземпляру для каждой из сторон.

8.4. Управляющая организация является единственной организацией, с которой Собственник заключил договор управления многоквартирным домом.

8.5. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

9. Реквизиты и подписи сторон:

Управляющая организация:

ООО «Люкс Инвест»

Генеральный директор

_____/Е.В. Попова/

Собственник:

(ФИО полностью)

паспорт _____

(серия, номер, кем, когда выдан, дата выдачи, код подразделения)

адрес: _____

тел: _____

_____/_____/

Перечень оказываемых услуг и выполняемых работ по содержанию, обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме.

1. Обслуживание и содержание внутридомовых инженерных систем отопления, холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения и электроснабжения.
2. Устранение незначительных неисправностей во внутридомовых инженерных системах отопления, холодного и горячего водоснабжения и водоотведения, в том числе:
 - а) регулировка трехходовых кранов;
 - б) смена прокладок в водопроводных кранах;
 - в) уплотнение сгонов;
 - г) устранение засоров;
 - д) набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;
 - е) мелкий ремонт теплоизоляции;
 - ж) устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре;
3. Укрепление трубопроводов внутридомовых инженерных систем.
4. Прочистка внутридомовых инженерных систем водоотведения.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проветривание колодцев, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества многоквартирного дома.
7. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств, в том числе:
 - а) замена и ремонт выключателей;
 - б) мелкий ремонт внутридомовых инженерных систем и оборудования электроснабжения.
8. Проверка заземляющих контактов и соединений с внутриквартирными линиями (сетями, кабелями) заземления.
9. Промазка мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
10. Регулировка и наладка внутридомовых инженерных систем отопления.
11. Промывка и опрессовка внутридомовых инженерных систем отопления.
12. Уборка общих помещений в многоквартирном доме.
13. Удаление с крыш снега и наледи.
14. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
15. Уборка и очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества.
16. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
 - а) утепление чердачных перекрытий;
 - б) утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
 - в) укрепление и ремонт парапетных ограждений;
 - г) проверка исправности слуховых окон и жалюзи;
 - д) изготовление новых и ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках;
 - е) ремонт, регулировка, испытание внутридомовых инженерных сетей отопления;
 - ж) утепление бойлеров;
 - з) замена разбитых стекол и дверей помещений общего пользования;
 - и) проверка состояния продухов в цоколях здания;
 - к) ремонт и утепление наружных воздухозаборных кранов;
17. Услуги, оказываемые при подготовке многоквартирного дома к эксплуатации в весенне-летний период:
 - а) укрепление водосточных труб, колен, воронок;
 - б) снятие пружин на входных дверях в подъезды;
 - в) ремонт просевших отмосток.
18. Содержание придомовых территорий:
 - 1) Уборка в зимний период:
 - подметание, уборка свежеснегавшего снега – 1 раз в сутки, во время снегопадов не реже 1 раза в 3 часа;
 - посыпка территорий противогололедными материалами – 1 раз в сутки;
 - подметание территорий в дни без снегопада – 1 раз в сутки;
 - очистка урн от мусора – 1 раз в двое суток;
 - уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки.
 - 2) Уборка в теплый период:
 - подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см – 1 раз в сутки;
 - очистка урн от мусора – 1 раз в сутки;
 - уборка газонов – 1 раз в сутки;
 - выкашивание газонов – 3 раза в сезон;
 - уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки;
 - подметание территорий в дни выпадения обильных осадков – 1 раз в двое суток;
 - стрижка кустарников, вырубка поросли, побелка деревьев – 1 раз в год.

- очистка металлических решеток. Уборка площадок перед входом в подъезды – 1 раз в неделю;
 - 3) Полив растений (газонов) на придомовой территории Многоквартирного дома;
19. Санитарное содержание лестничных клеток:
- 1) Уборка пылесосом или подметание полов лестничных площадок и маршей – через день;
 - 2) Влажная протирка подоконников, дверей, плафонов, шкафов электросчетчиков, почтовых ящиков, керамической плитки первых этажей, отопительных приборов – 1 раз в месяц.
 - 3) Мытье полов лестничных площадок и маршей – 2 раза в месяц;
 - 4) Обметание пыли с потолков – 2 раза в год.
 - 5) Мытье окон в подъездах – 2 раза в год.
20. Содержание (обслуживание) оборудования и систем наружного (уличного) освещения для целей их надлежащего функционирования.

Указанные виды работ выполняются за счет платы за жилое (нежилое) помещение и в пределах сумм, поступивших от Собственников.

Изменение перечня услуг и работ по содержанию, обслуживанию общего имущества в многоквартирном доме производится в порядке, установленном действующим законодательством.

Работы, не предусмотренные данным перечнем, а также текущий и капитальный ремонт Многоквартирного дома выполняются только в порядке, предусмотренном п.п. 17, 18, 21 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...», утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491.

Управляющая организация:
ООО «Люкс Инвест»

Собственник:

_____ / _____ /

Генеральный директор

_____ /Е.В. Попова/

Оператор: ООО УК «Люкс Инвест»

Адрес: 305000, Курская область, г. Курск, ул.
Володарского 70 пом IV

Собственника квартиры № ____ в многоквартирном
доме по адресу:

г. Курск, ул. генерала Григорова (далее –
Многokвартирный дом).

СОГЛАСИЕ

субъекта персональных данных на обработку своих персональных данных

Настоящее согласие оформляется в соответствии с требованиями ст. 9 ФЗ РФ от 27 июля 2006 г. № 152 - ФЗ «О персональных данных».

ФИО субъекта (представителя субъекта) персональных данных (полностью):

_____.

Адрес: _____.

Паспорт серия _____ номер _____ выдан (когда) _____._____._____ г.
(кем) _____

(код подразделения) _____ - _____.

Настоящим субъект персональных данных принимает решение о предоставлении его персональных данных управляющей компании ООО «Люкс Инвест» и дает согласие на их обработку свободно, своей волей и в своем интересе.

В состав персональных данных субъекта входят следующие сведения: фамилия, имя, отчество, дата, месяц, год, место рождения, данные основного документа, удостоверяющего личность (серия, номер, кем выдан, дата выдачи, код подразделения), или иного документа, снис, данные лицевого счета (номер, фамилия, имя, отчество собственника, адрес проживания собственника (местонахождение)), а также иная информация, получаемая управляющей компанией ООО «Люкс Инвест» в процессе осуществления управляющей компанией ООО «Люкс Инвест» хозяйственной деятельности и деятельности по управлению многоквартирными домами.

Перечень действий (операций) с персональными данными (обработка) определяется согласно ст. 3 ФЗ РФ от 27 июля 2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных»: сбор, систематизация, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передача), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Обработка персональных данных возможна как с использованием средств автоматизации, так и без использования таких средств.

Цель обработки: осуществление управляющей компании ООО «Люкс Инвест» хозяйственной деятельности и деятельности по управлению многоквартирными домами.

Настоящее СОГЛАСИЕ действует в течение срока действия договора управления многоквартирным домом, в котором проживает субъект персональных данных.

Мне известно, что настоящее СОГЛАСИЕ на обработку персональных данных может быть мною отозвано путем направления письменных заявлений по адресу: ООО «Люкс Инвест», 305000, Курская область, г. Курск, ул. Володарского 70 пом IV

Дата: « __ » _____ 20 __ г.

Подписано собственноручно _____ / _____ /

(подпись)

(расшифровка)

Правила использования канализации в многоквартирном доме

1. В целях обеспечения бесперебойной работы внутридомовой системы канализации, предотвращения ее засорения и как следствие недопущение подтопления квартир, подвала и дворовой территории, собственники помещений (жители) должны соблюдать следующие правила пользования водопроводом и канализацией (п.5.8.7. Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003г. №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»):

- а) содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;
- б) не допускать поломок, установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;
- в) не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;
- г) не бросать в унитазы предметы личной гигиены, кроме туалетной бумаги, строительный мусор, песок, сухие и разведенные строительные смеси и их остатки, тряпки, спички, кости, стекло, металлические и деревянные предметы, наполнители для туалетов домашних питомцев, памперсы;
- д) не допускать непроизводственного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;
- е) не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;
- ж) немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;
- з) оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;
- и) оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;
- к) для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;
- л) при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

2. В случае засора канализационных труб по причине обнаружения в них вышеперечисленных посторонних предметов возмещение ущерба собственникам пострадавшей от залива канализационными стоками квартиры будет происходить за счет собственников вышерасположенных квартир данного участка канализационной системы. В данном случае Управляющая организация ответственности не несет.

Надеемся на Ваше понимание и соблюдение этих простых правил. Это в наших общих интересах. Уважайте себя и других жителей Вашего дома!!!!

Управляющая организация:
ООО «Люкс Инвест»

Собственник:

Генеральный директор

_____ / _____ /

_____/Е.В. Попова/

ПРЕДЛОЖЕНИЕ на 2024 год
Размер платы за содержание и ремонт общего имущества
в многоквартирном доме № 44, улица Генерала Григорова

№ п/п	Виды работ, услуг	Размер платы, руб./1 м2
1.	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций МКД	
1.1.	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов	0,04
1.2.	Работы, выполняемые в отношении подвалов	0,18
1.3.	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен МКД	0,18
1.4.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий МКД	0,12
1.5.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов МКД	0,12
1.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий МКД	0,12
1.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш МКД	0,24
1.8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц МКД	0,12
1.9.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов МКД	0,12
1.10.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в МКД	0,12
1.11.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки МКД	0,12
1.12.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в МКД	0,12
1.13.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в МКД	0,12
2.	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества МКД	
2.1.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления МКД	0,27
2.1.1	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания дымоходов и вентканалов	0,00
2.3.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в МКД	0,00
2.4.	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в МКД	0,74
2.5.	Работы, выполняемые в целях для надлежащего содержания систем теплоснабжения	0,00
2.6.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в МКД	0,30
2.7.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования в МКД*	1,73
2.8.	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов	3,54
3.	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в МКД	0,00
3.1.	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в МКД**	2,00
3.2.	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен МКД, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (придомовая территория)***	2,50
3.4.	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, работы по организации и содержанию контейнерных площадок	0,55

3.5.	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности	1,26
3.6.	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в МКД, выполнение заявок населения	1,25
3.7.	Обеспечение условий доступности для инвалидов помещения МКД.	0,12
4.	Текущий ремонт общего имущества (с учетом подготовки к сезонной эксплуатации)	2,88
5.	Управление МКД	2,60
	ИТОГО	21,43

* в пункте 2.7. не включены работы по техническому обслуживанию внутриквартирного газового оборудования

** в пункт 3.1. включены работы по дезинсекции и дератизации помещений, входящих в состав общего имущества в МКД

*** в п.3.2. не входит стоимость работ по сносу деревьев.

Управляющая компания ООО "Люкс Инвест"
