

Форма 2.1. Общие сведения о многоквартирном доме

обл. Белгородская, р-н. Яковлевский, с. Алексеевка, ул. Речная, д. 23

№ п/п	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
1.	Дата заполнения/внесения изменений	-	07.07.2016г/09.01.2020г
Сведения о способе управления многоквартирным домом			
2.	Документ, подтверждающий выбранный способ управления протокол общего собрания собственников (членов кооператива)	-	протокол открытого конкурса №2 от 07.07.2016 г.
3.	Договор управления	Дата заключения договора управления	07.07.2016
		Дата начала управления домом	07.07.2016
		Договор управления	Копия договора прилагается к форме (см. приложение)
Сведения о способе формирования фонда капитального ремонта			
4.	Способ формирования фонда капитального ремонта	-	На счете регионального оператора
5.	Адрес многоквартирного дома	-	Белгородская обл., Яковлевский район, с. Алексеевка, ул. Речная, д.23
6.	Год постройки	-	1989
	Год ввода дома в эксплуатацию		1989
7.	Серия, тип постройки здания	-	панельный
8.	Тип дома	-	многоквартирный дом
9.	Количество этажей	ед.	2
10.	- наибольшее	ед.	2
11.	- наименьшее	ед.	2
12.	Количество подъездов	ед.	2
13.	Количество лифтов	ед.	0
14.	Количество помещений	ед.	18
15.	- жилых	ед.	18
16.	- нежилых	ед.	0
17.	Общая площадь дома, в том числе:	кв. м	978.50
18.	- общая площадь жилых помещений	кв. м	899.20
19.	- общая площадь нежилых помещений	кв. м	0
20.	- общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества	кв. м	79.3
21.	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен дом	-	31:10:0202007:11
22.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме	кв. м	1 032.00

23.	Площадь парковки в границах земельного участка	кв. м	104.0
24.	Факт признания дома аварийным	-	нет
25.	Дата и номер документа о признании дома аварийным	-	-
26.	Причина признания дома аварийным	-	-
27.	Класс энергетической эффективности	-	не присвоен
28.	Дополнительная информация	-	нет
Элементы благоустройства			
29.	Детская площадка	-	имеется
30.	Спортивная площадка	-	не имеется
31.	Другое	-	Озеленение территории

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ

г.Строитель

" __ " _____ 20__ г.

ООО «Управляющая компания Жилищник-2» именуемое в дальнейшем **"Управляющая компания"**, в лице директора Смолякова Александра Васильевича, действующего на основании Устава с одной стороны и собственник помещения № _____, дома № _____, корпус _____, № _____ по ул. _____

_____ (фамилия, имя отчество собственника, дата и место рождения)

(иное лицо, являющееся полномочным представителем собственника)

Зарегистрирован _____

(адрес места регистрации)

паспорт:серия _____ № _____ выдан« ____ » _____

(кем выдан)

документ, подтверждающий право собственности: _____

(вид документа, дата, место выдачи, выдавший орган)

площадь помещения (доли) _____ кв. и., с другой стороны, именуемый в дальнейшем **"Собственник"**, действуя на основании норм Жилищного кодекса Российской Федерации, решения № _____ от « ____ » _____ 20__ г. общего собрания собственников многоквартирного жилого дома № _____ корпус № _____ по

ул. _____ в _____, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Настоящий договор заключен на основании результатов открытого конкурса по отбору управляющей компании для управления многоквартирными домами.

1.2. По настоящему договору Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного настоящим договором срока, за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее "общее имущество"), **услуги** по управлению многоквартирным домом, а также заключение и сопровождение договоров на предоставление коммунальных услуг.

Адрес дома, в отношении которого будет осуществляться управление:

ул. _____, корп. ____ д. ____ в _____.

1.3. Состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление, включает в себя имущество, не являющееся частями квартир и предназначенное для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Перечень работ и услуг указан в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора и направлен на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома.

Перечень работ и услуг по управлению общим имуществом, определенный настоящим договором может быть изменен решением общего собрания собственников помещений в таком доме при определении ими размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в порядке, предусмотренном п. 7 ст. 156 Жилищного кодекса Р.Ф.

1.4. Характеристики общего имущества приведены в техническом паспорте на

строение, № _____ от « _____ » _____ и _____ межевом деле

Общая площадь здания _____

Общая площадь придомовой (обслуживаемой) территории _____

2. Обязанности сторон

2.1. Собственник обязан:

2.1.1. Использовать принадлежащее Собственнику жилые и нежилые помещения, общее имущество и придомовую территорию по назначению, не допуская нарушения прав и законных

интересов других собственников и проживающих в доме лиц;

2.1.2. Содержать собственное жилое помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности и в сроки, установленные жилищным законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарное и санитарно - эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор в специально оборудованные контейнеры.

2.1.3. Участвовать в расходах на содержание общего имущества, соразмерно своей доле в праве общей собственности на общее имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения. Расходы на коммунальные услуги, отпущенные на общедомовые нужды, относятся на собственников помещений и нанимателей жилого помещения государственного или муниципального жилого фонда пропорционально размеру общей площади помещений.

2.1.4. Сообщать о временных жильцах, а также вносить плату за коммунальные услуги, предоставляемые временным жильцам за период их проживания;

2.1.5. Ежемесячно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а также работы и услуги, оказываемые Управляющей организацией до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем;

2.1.6. При долговременном отсутствии (более 3-х месяцев) уведомлять Управляющую организацию (ее представителя) о возможности связаться с Собственником в случае возникновения аварийной ситуации.

2.1.7. Предоставлять возможность Управляющей компании своевременно или в аварийном порядке обслуживать и производить ремонт внутридомовых систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроснабжения, конструктивных элементов здания, допуская для этого в занимаемое им помещение имеющих соответствующие полномочия должностных лиц Управляющей компании и исполнителей.

2.1.8. Соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования и на прилегающей к жилому дому территории, не допускать загромождение коридоров, проходов, лестничных клеток.

2.1.9. Не допускать загрязнения домашними животными мест общего пользования жилого дома. Загрязнение указанных мест немедленно должны устраняться владельцами животных.

2.1.10. При переходе права собственности на жилое помещение (при продаже, дарении и т. д.), предоставление жилого помещения третьим лицам во владение и (или) пользование, не мене чем за 10 календарных дней до оформления перехода права, в письменном виде уведомить об этом Управляющую компанию путем подачи соответствующего заявления .

2.1.11. При переходе права собственности на жилое помещение (при продаже, дарении т.д.) до заключения договора отчуждения произвести полный расчет за оказанные услуги.

2.1.12. Переустройство и (или) перепланировку жилого помещения осуществлять с соблюдением требований ЖК РФ;

2.1.13. Не допускать:

- самовольного переоборудования внутренних инженерных сетей либо установления и подключения без соответствующего разрешения и использования электробытовых приборов и машин мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительных секций приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру, а также подключения и использования бытовых приборов и оборудования, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющих технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам,

- нарушения имеющихся схем учета услуг;

- использование теплоносителя в системах отопления не по прямому назначению (производить слив воды из системы и приборов отопления);

2.1.14. Возмещать ущерб, причиненный вследствие нарушения настоящего договора.

2.2. Управляющая организация обязана:

2.2.1. Приступить к выполнению своих обязанностей, предусмотренных настоящим договором, а также иных функций, предусмотренных нормами действующего законодательства с момента

вступления в силу настоящего договора;

2.2.2. Содержать общее имущество, его инженерное оборудование, в соответствии с Правилами и нормами содержания общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.3. Выполнять функции по управлению общим имуществом, в т. ч. распорядителя по общим вопросам обслуживания и ремонта общего имущества дома;

2.2.4. Составлять бухгалтерскую, статистическую и прочую отчетность, проводить банковские операции, вести соответствующую техническую документацию на дом. прочую документацию, лицевые счета для расчетов с собственниками, нанимателями помещений, а также с юридическими лицами;

2.2.5. Осуществлять контроль за соблюдением собственниками, иными лицами своих обязательств по внесению платежей и по пользованию общим имуществом;

2.2.6. Обеспечить хранение копий договоров, правоустанавливающих документов, лицевых счетов по оплате за содержание жилья и жилищные услуги, организацию работы по выдаче Собственнику необходимых справок в пределах своих полномочий.

2.2.7. Информировать Собственника (путем размещения объявлений в средствах массовой информации или на Интернет-сайте Управляющей компании, а также на доске объявлений) об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере;

2.2.8. Своевременно и надлежащим образом выполнять весь перечень и объем работ и услуг, в соответствии с Приложением № 1, с соблюдением правил и норм действующего законодательства РФ, условиями настоящего договора;

2.2.9. Выполнять платные заявки по ремонту личного имущества Собственника, находящегося внутри его помещения в пределах эксплуатационной ответственности сторон.

2.2.10. При осуществлении своей деятельности обеспечить сохранность общего имущества.

2.2.11. Ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять отчет (путем размещения объявлений в средствах массовой информации или на Интернет-сайте Управляющей компании) о выполнении условий настоящего договора за предыдущий год;

2.2.12. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. В течении 30 дней со дня получения письменного заявления Собственника информировать его о решении, принятом по заявленному вопросу.

2.2.13. Соблюдать строгую конфиденциальность в отношении информации, переданной Управляющей организацией (ее уполномоченному представителю) Собственником, в соответствии с п. 2.1.5 настоящего договора;

2.2.14. За 30 дней до прекращения настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирным жилым домом документы представителю выбранной организации, либо собственнику помещения в таком доме, указанному в решении общего собрания собственников многоквартирного дома, либо если такой собственник не указан, - любому собственнику помещения в многоквартирном доме;

2.2.15. При созыве общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме вносить обоснованные предложения по установлению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в таком доме, а также выносить на обсуждение иные вопросы по управлению;

2.2.16. Вести регистрационный учет граждан по месту жительства и месту пребывания;

2.2.17. Выполнять прочие обязанности, связанные с управлением многоквартирным домом и защитой интересов Собственника.

3. Права сторон

3.1. Собственник имеет право:

3.1.1. Лично или посредством уполномоченного представителя осуществлять контроль за выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему договору;

3.1.2. Инициировать проведение внеочередного общего собрания.

3.2. Управляющая организация имеет право:

3.2.1. самостоятельно определять способы оказания услуг и выполнения работ;

3.2.2. При наличии задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги взыскивать в установленном законом порядке с Собственника сумму задолженности по платежам, ущерб вследствие полной или частичной неоплаты, пеню в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, начисляемую на сумму задолженности, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно;

3.2.3. Самостоятельно определять порядок и способ оказания услуг и выполнения работ, а также от имени собственников помещений в многоквартирном доме заключать договора об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций).

4. Цена договора и порядок расчетов.

4.1. Цена договора определяется как плата за содержание и ремонт жилого помещения, включая плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома согласно перечня услуг Приложения №1.

4.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, определяется на общем собрании собственников помещений в доме с учетом предложений Управляющей компании сроком на один год.

4.3. Если по истечении окончания срока действия ранее установленного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения общее собрание собственников помещений не принимает решение об утверждении размера плат за содержание и ремонт жилого помещения на следующий год, то не ранее чем через 30 дней Управляющая компания в праве производить ежегодную индексацию действующего размера платы за содержание и ремонт помещения. В указанном случае размер платы за содержание и ремонт помещения устанавливается с учетом индекса инфляции цен (индекса потребительских цен) по Белгородской области к действующей стоимости (цене) размера платы на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, путем публичного уведомления управляющей компании Собственников, без оформления письменного соглашения об изменении условий договора. Изменения указываются Управляющей компанией в платежном документе (ЕПД) Собственника.

4.4. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии -исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4.5. Начисление размера платы Собственнику за предоставляемые коммунальные услуги производится организациями и предприятиями, которые эти услуги оказывают, по тарифам и нормам, установленными уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.6. При наличии коллективных приборов учета коммунальных услуг начисление производится за фактически потребляемые услуги в порядке, установленном отдельным договором между Управляющей организацией и организациями предоставляющими коммунальные услуги.

4.7. Оплата Собственником оказанных коммунальных услуг по договору осуществляется на основании платежного документа (ЕПД) . В выставленном едином платежном документе

указывается: размер платы оказываемых коммунальных услуг, сумма задолженности Собственника по оплате указанных коммунальных услуг за предыдущие периоды, а так же сумма пени, определенная в соответствии с условием договора.

4.8 Расчеты по настоящему договору производятся Собственником квартиры лично (или его представителем, арендатором, нанимателем) путем внесения наличных денежных средств в соответствующий платежный пункт, либо путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации на основании платежного документа.

4.9 Расчеты за весь комплекс работ и услуг производятся не позднее десятого числа месяца следующего за отчетным.

4.10 Работы и услуги, не оговоренные настоящим договором осуществляются в соответствии с индивидуальными заданиями Собственника за его счет, в пределах полномочий и с учетом технических возможностей Управляющей организации.

4.11 Оплата дополнительных работ, услуг по индивидуальным заявкам Собственника производится на основании отдельного соглашения путем внесения наличных денежных средств в кассу Управляющей организации, либо путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации в порядке предварительной оплаты согласно сметы, разработанной Управляющей организацией и согласованной с Собственником.

4.12. Поступающие от Собственника финансовые средства на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества расходуются Управляющей организацией по принципу максимальной целесообразности и только на общее имущество многоквартирного дома, кроме части, необходимой на оплату управленческих услуг Управляющей организации.

4.13. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. Ответственность сторон.

5.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение взятых на себя обязательств в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством Российской Федерации.

5.2. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

5.3. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам если невыполнение таковых явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения договора в результате военных действий, землетрясения, наводнения, эпидемии, чрезвычайных ситуаций, а также вступления в законную силу нормативно-правовых актов, не позволяющих надлежащим образом осуществлять свои обязательства, а равно не отвечает за сохранность имущества Собственника в случаях спасения жизни, здоровья граждан и (или) их имущества, при аварийных ситуациях, стихийных бедствиях, либо иных обстоятельствах чрезвычайного характера;

5.4. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении и

прекращении вышеуказанных обстоятельств.

6. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора.

- 6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует в одного года.
- 6.2. При отсутствии заявлений одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия, он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
- 6.3. На основании решения, принятого общим собранием собственников помещений многоквартирного жилого дома., стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить настоящий договор путем составления отдельного соглашения, подписанного сторонами либо их уполномоченными представителями. Сторона-инициатор в течение 14 недель со дня принятия решения о досрочном расторжении настоящего договора обязана направить другой стороне уведомление о расторжении договора.
- 6.4. В случае не достижения сторонами согласия о досрочном расторжении настоящего договора, одностороннее расторжение осуществляется в судебном порядке.
- 6.5. Никакие изменения и дополнения к настоящему договору не имеют силы, если они не составлены в письменной форме и не подписаны сторонами.

7. Прочие условия и порядок разрешения споров.

- 7.1. При возникновении споров в связи с выполнением обязательств по настоящему договору они разрешаются путем переговоров.
- 7.2. При не достижении соглашения, споры разрешаются в установленном законом порядке.
- 7.3. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны заявляться сторонами в письменной форме.
- 7.4. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

8. Подписи сторон

Управляющая организация

ООО «Управляющая компания Жилищник-2»
Юр. адрес: 309070; Белгородская обл.
г. Строитель ул. 2-я Заводская, д.4
Сведения о государственной
регистрации
ИНН 3121184044 КПП 312101001
Р/с 40702810507040000020,
БИК 041403633

Директор _____ Смоляков А.В.
М.П.

Собственник

(ФИО, подпись) _____

Адрес регистрации _____

Адрес фактического проживания _____

№ п/п	Перечень статей	Услуги, оказываемые управляющей организацией, в отношении общего имущества собственников помещений в МКД
1	текущий ремонт	<ul style="list-style-type: none"> -Фундаменты: восстановление поврежденных участков фундаментов, отмостки и входов в подвалы. -Стены и фасады: Герметизация стыков, частичный ремонт и окраска фасадов. -Крыши: Усиление элементов деревянной стропильной системы, замена водосточных труб, частичный ремонт -Оконные и деревянные заполнения: Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений. -Частичный ремонт лестниц, крылец (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалов. -Ремонт кровли над балконами верхних этажей. - Ремонт подъездов. - Ремонт просевших отмосток;
2	техническое обслуживание общего имущества	<ul style="list-style-type: none"> - устранение незначительных неисправностей и аварийных ситуаций в системах водоотведения, холодного водоснабжения, центрального отопления и горячего водоснабжения, электротехнических устройств; - снятие пружин на входных дверях, - консервация системы центрального отопления; - частичный ремонт оборудования детских и спортивных площадок; - замена разбитых стекол; - восстановление нарушенных участков утепления трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях; - укрепление и ремонт парапетных ограждений; - проверка исправности слуховых окон; - ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления; - прочистка дымовентиляционных каналов; -проверка состояния продухов в цоколях зданий; - частичный ремонт и укрепление входных дверей; - проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
3	уборка придомовой территории	<p>Холодный период: -подметание свежеснегавпавшего снега;</p> <ul style="list-style-type: none"> - сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной слоя выше 2 см; - посыпка территории против гололёдными материалами; - очистка территории от наледи и льда; - подметание территории в дни без снегопада; - очистка урн от мусора; - сдвигание свежеснегавпавшего снега в дни сильных снегопадов. <p>Теплый период: - подметание территории;</p> <ul style="list-style-type: none"> - очистка урн от мусора; - уборка и покос газонов;
4	содержание приборов учета тепловой энергии (за	<ul style="list-style-type: none"> - снятие показаний учета тепловой энергии; - регулировка; - поверка приборов учета;

	отопительный сезон)	- ремонт приборов учета.
5	уборка лестничных клеток	<ul style="list-style-type: none"> - влажное подметание лестничных площадок и маршей, нижних 2-х этажей (ежедневно); - влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа (2 раза в неделю); - мытье лестничных площадок и маршей (2 раза в месяц); - мытье окон (1 раз в год); - уборка площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка (1 раз в неделю); - влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, почтовых ящиков, обметание пыли с потолков (1 раз в год); - влажная протирка подоконников, отопительных приборов на лестничных клетках (2 раза в год).
6	содержание лифтового хозяйства	<ul style="list-style-type: none"> - техническое освидетельствование лифтов; - техническое обслуживание лифтов специализированной организацией; - обязательное страхование объектов повышенной опасности . - влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта, мытье пола кабины лифта.
7	текущий ремонт и эксплуатацию лифтового хозяйства	<ul style="list-style-type: none"> - ремонт или замена электродвигателей; - замена канатов; - ремонт дверных механизмов; - замена масла в редукторе.
8	работы по обслуживанию газовых систем и общедомовых технических устройств	-техническое обслуживание наружного, вводного и внутреннего газопроводов жилых домов,