

## Форма 2.1. Общие сведения о многоквартирном доме

**обл. Белгородская, р-н. Яковлевский, г. Строитель, ул. 5 Августа, д. 18**

№ п/п	Наименование параметра	Ед. изм.	Значение
1.	Дата заполнения/внесения изменений	-	12.01.2015г/09.01.2020г
<b>Сведения о способе управления многоквартирным домом</b>			
2.	Документ, подтверждающий выбранный способ управления протокол общего собрания собственников (членов кооператива)	-	протокол общего собрания собственников МКД №1 от 23.05.2013 г.
3.	Договор управления	Дата заключения договора управления	09.03.2011
		Дата начала управления домом	09.03.2011
		Договор управления	Копия договора прилагается к форме (см. приложение)
<b>Сведения о способе формирования фонда капитального ремонта</b>			
4.	Способ формирования фонда капитального ремонта	-	На счете регионального оператора
5.	Адрес многоквартирного дома	-	Белгородская обл., Яковлевский район, г. Строитель, ул. 5 Августа, д.18
6.	Год постройки	-	1992
	Год ввода дома в эксплуатацию		1992
7.	Серия, тип постройки здания	-	панельный
8.	Тип дома	-	многоквартирный дом
9.	Количество этажей	ед.	9
10.	- наибольшее	ед.	9
11.	- наименьшее	ед.	7
12.	Количество подъездов	ед.	4
13.	Количество лифтов	ед.	4
14.	Количество помещений	ед.	134
15.	- жилых	ед.	133
16.	- нежилых	ед.	1
17.	Общая площадь дома, в том числе:	кв. м	10 091.50
18.	- общая площадь жилых помещений	кв. м	8227,6
19.	- общая площадь нежилых помещений	кв. м	26.9
20.	- общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества	кв. м	1837,0
21.	Кадастровый номер земельного участка, на котором расположен дом	-	31:10:1003002:2
22.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме	кв. м	7 249.00

23.	Площадь парковки в границах земельного участка	кв. м	203.50
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
<b>Элементы благоустройства</b>			
29.	Детская площадка	-	имеется
30.	Спортивная площадка	-	не имеется
31.	Другое	-	Озеленение территории

**ДОГОВОР**  
**на управление многоквартирным домом**

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2011г.

**Собственник:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ владеющий на праве собственности помещением в многоквартирном доме, расположенном по адресу: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, дом № \_\_\_\_\_ кв. \_\_\_\_\_ площадью \_\_\_\_\_ кв.м. заключил настоящий договор с **ООО «Управляющая компания Жилищник-2»** (далее Управляющая компания), действующей на основании Устава в лице **директора, Смолякова Александра Васильевича** с целью предоставить Управляющей компании права и возложить на неё обязанности по управлению и обслуживанию общего имущества указанного многоквартирного дома и обеспечению прав и обязанностей Собственника по владению, пользованию и распоряжению принадлежащим ему (ей) на праве общей долевой собственности общим имуществом в данном доме.

**1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

Настоящий договор, на управление, содержание, техническое обслуживание и ремонт в многоквартирном доме, разработан в соответствии с перечнем услуг и работ, условий их оказания и выполнения, Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда, утверждёнными Постановлением Государственного комитета РФ по строительству жилищно-коммунальному комплексу №170 от 23 сентября 2003г. Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утверждёнными Постановлением Правительства РФ №491 от 13 августа 2006г, Правилами пользования жилыми помещениями, утверждёнными Постановлением Правительства РФ № 25 от 21 января 2006г. и другими федеральными, региональными и правовыми актами Муниципального совета Яковлевского района, регулирующими жилищные отношения.

В сферу действия настоящего договора подпадают отношения между исполнителем услуг, «Управляющей компанией», по внутридомовому содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и потребителем этих услуг «Собственником» этого многоквартирного дома, и который устанавливает их права и обязанности, ответственность, порядок определения размера платы за надлежащее содержание общего имущества указанного дома. Договором регулируются отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме (далее-общее имущество), определяются требования и порядок обслуживания и ремонта общего имущества

жилых многоквартирных домов с целью обеспечения сохранности их конструктивных элементов и инженерных систем, а также определяет требования и порядок обслуживания придомовых территорий.

## **2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

По договору управления многоквартирным домом, «Управляющая компания», по заданию «Собственника», владеющего, пользующегося и в установленном законом порядке распоряжающегося общим имуществом, принадлежащим ему на праве общей долевой собственности в многоквартирном доме, за плату в течение согласованного сторонами срока обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома включающего в себя следующие элементы: помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения (далее- помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения оборудование; крыши; ограждающие несущие конструкции; ограждающие ненесущие конструкции 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, 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, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учёта, с элементами озеленения и благоустройства; иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома; внутридомовые инженерные системы используемые для подачи холодного и горячего водоснабжения ресурса снабжающими организациями, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учёта 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, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учёта энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях; внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учёта электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы стены многоквартирного дома до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учёта электрической энергии. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества является внешняя граница стены многоквартирного дома. Границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учёта соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем технических услуг, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учёта с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом. Управляющая компания оказывает следующие услуги и работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома:

**2.1.** Организация технического обслуживания здания включающее в себя комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов его конструкций, оборудования и технических устройств, работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем.

**2.2.** Текущий ремонт здания, включающий в себя комплекс, строительных и организационно-технических мероприятий.

**2.3.** Управление многоквартирным домом: организация его эксплуатации; взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;

**2.4.** Организация и планирование капитального ремонта.

**2.5.** Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации в осенне-зимней период и предусматривающий устранение неисправностей: стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), оконных и дверных заполнений, а также отопительных печей, дымоходов, внутренних систем тепло-, водо-, газо- и электроснабжения.

**2.6.** Организация уборки придомовой территории.

2.7. Организация и обеспечение предоставления потребителю технических услуг надлежащего качества в порядке, предусмотренном федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ и настоящим договором, содержащим условия предоставления коммунальных услуг.

### **3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

#### **3.1. Управляющая организация обязана:**

3.1.1. Осуществлять функции по управлению и техническому обслуживанию многоквартирным домом в соответствии с законодательством РФ;

3.1.2. Обеспечить соблюдение прав и законных интересов собственников помещений;

3.1.3. Обеспечить постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учёта и другого оборудования, входящего в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) ресурса снабжающими организациями гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;

3.1.4. Содержать общее имущество многоквартирного дома перечисленное в разделе 2 настоящего договора (предмет договора) в соответствии с требованиями законодательства РФ, Правилами и нормами эксплуатации жилищного фонда в состоянии, обеспечивающем надёжность и безопасность для жизни и здоровья его граждан.

3.1.5. Осуществлять текущий ремонт общего имущества с целью предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов и другого оборудования).

3.1.6. Осуществлять капитальный ремонт общего имущества, с целью устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения), установленных предельно допустимых характеристик надёжности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества, в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования.

3.1.7. Предоставить «Собственнику»; услуги по техническому обеспечению внутридомового оборудования многоквартирного дома в необходимых объёмах, надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу, обеспечить отведение из жилого помещения бытовых стоков, а также бесперебойное продвижение коммунальных ресурсов, подаваемых ресурса снабжающей организацией по техническому оборудованию обслуживаемому Управляющей компанией в многоквартирном доме.

3.1.8. Самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю;

3.1.9. Устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей.

3.1.10. Информировать потребителя о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

3.1.11. Не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с потребителем время доступа в это помещение;

3.1.12. Составлять сметы расходов и доходов на соответствующий год и отчёт о выполнении услуг;

3.1.13. Вести делопроизводство, бухгалтерский учёт и отчётность по управлению многоквартирным домом;

3.1.14. Ежегодно в течение полугода текущего года предоставлять Собственнику помещений в многоквартирном доме отчёт о выполнении договора за предыдущий год;

3.1.15. Своевременно ставить в известность Собственника об изменении тарифов;

3.1.16. Осуществлять контроль за соблюдением собственниками обязательств по внесению платежей на содержание общего имущества многоквартирного дома;

#### **3.2. Управляющая организация имеет право:**

3.2.1. Требовать от Собственника своевременного внесения платы за оказанные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, - уплаты неустоек (штрафов, пеней) за их невнесение;

3.2.2. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий в любое время;

3.2.3. Выполнять услуги по содержанию общего имущества и текущему ремонту, самостоятельно в полном объёме или частично, либо путём привлечения третьих лиц;

3.2.4. Представлять в суде и других органах интересы Собственника по защите его прав, связанных с предоставлением услуг по содержанию и ремонту общего имущества;

**3.2.5.** В установленном законом порядке требовать возмещения убытков, понесённых в результате нарушения Собственником обязательства по настоящему договору;

**3.2.6.** Требовать от Собственника возмещения затрат на ремонт поврежденного по его вине общего имущества в многоквартирном доме;

### **3.3. Собственник обязан:**

**3.3.1.** Передать, «Управляющей организации» полномочия по управлению своей долей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

**3.3.2.** Своевременно и в полном объёме вносить плату за управление, содержание, текущий, капитальный ремонт и прочие услуги соразмерно своей доле в праве общей собственности на общее имущество;

**3.3.3.** Использовать принадлежащее Собственнику жилые и не жилые помещения, общее имущество и придомовую территорию по назначению, не допуская нарушения прав и законных интересов других собственников, бережно относиться к общему имуществу, объектам благоустройства территории, зелёным насаждениям соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования;

**3.3.4.** Допускать в заранее согласованное с исполнителем время в занимаемое жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварии – в любое время;

### **3.4. Собственник имеет право:**

**3.4.1.** Получать качественное обслуживание общего внутридомового имущества многоквартирного дома в необходимых его объёмах, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу;

**3.4.2.** Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома;

**3.4.3.** Обращаться с жалобами на действия или бездействия «Управляющей компания» в государственные органы, осуществляющие контроль за сохранностью жилого фонда.

**3.4.4.** Осуществлять контроль за выполнением «Управляющей компанией» работ по обслуживанию многоквартирного дома, путём проверки и подписания актов выполненных работ сторонами по договору.

## **4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ**

**4.1.** Цена договора определяется как сумма платы за управление, капитальный и текущий ремонт, содержание жилья ;

**4.2.** Размер платы за содержание и ремонт общего имущества дома для Собственника устанавливается в соответствии со ст. 158 ЖК РФ, решением общего собрания собственников с учётом предложений «Управляющей компанией» или если решения общего собрания собственников нет, то по решению Муниципального совета Яковлевского района;

**4.3.** Плата за жилое помещение для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: плату за содержание и ремонт жилого помещения включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, содержание придомовой территории.

**4.4.** Собственники жилых помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путём внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме.

**4.5.** Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства РФ, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, водоснабжение, водоотведение, включая истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений.

**4.6.** Размер платы за дополнительные услуги, оказываемые Управляющей организацией, в том числе по содержанию и ремонту внутриквартирного оборудования и коммуникаций не входящих в состав общего имущества, в том числе расположенного за пределами помещения определяется Управляющей организацией самостоятельно или по отдельному договору;

**4.7.** Собственник вносит Плату за жилое помещение и услуги по содержанию общего имущества ежемесячно, до 10 числа следующего за истекшим месяцем, на основе выставяемых ему платёжных документов предоставленных не позднее 1 числа, следующего за расчётным, на расчётный счёт «Управляющей компании»;

**4.8.** Неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и предоставленные услуги по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома.

**4.9.** При изменении тарифов по решению соответствующих органов регулирования в период действия настоящего договора, Управляющая организация обязана информировать Собственников об изменении платы не позднее, чем за тридцать дней до даты предоставления платёжных документов, на основании которых будет вноситься плата;

## **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

Стороны при неисполнении или ненадлежащем исполнении предусмотренных настоящим Договором обязательств несут ответственность, предусмотренную действующим законодательством РФ.

## **6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА**

- 6.1.** Настоящий договор вступает в силу с момента его подписания сторонами и действует в течение одного года;
- 6.2.** Настоящий договор считается продлённым на тех же условиях и на тот же срок, если за 30 календарных дней до окончания срока его действия ни одна из сторон не заявит о его расторжении;
- 6.3.** Полномочия по управлению многоквартирным домом, предусмотренные настоящим договором, передаются Собственником и приобретаются Управляющей компанией с момента подписания настоящего договора;
- 6.4.** Настоящий договор может быть расторгнут, по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным Законодательством РФ.

## **7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

**7.1.** Претензии (жалобы) на несоблюдение условий договора предъявляются Собственником в письменной форме и подлежат обязательной регистрации в Управляющей компании. Ответ по существу претензии (жалобы) Собственнику должен быть дан не позднее 30 дней с момента получения жалобы Управляющей компанией;

**7.2.** Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему договору, разрешаются сторонами путём переговоров;

**7.3.** В случае, если стороны не могут достичь взаимного согласия, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке, предусмотренном законодательством РФ.

## **8. ФОРС- МАЖОР**

**8.1.** При возникновении обязательств, 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 по время, в течении 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, причём 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 обязательств, препятствующих выполнению этих обязательств;

**8.4.** К обязательствам непреодолимой силы не относятся, в частности, нарушения обязательств со стороны контрагентов Собственника или Управляющей компании или действия (бездействия) Собственника или Управляющей компании, включая отсутствие у Собственника или Управляющей компании необходимых денежных средств.

## **9. ПРОЧИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**9.1.** Любые приложения, изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой его частью. Никакие устные договорённости сторон не имеют юридической силы;

**9.2.** Настоящий договор составлен в двух экземплярах по одному для каждой стороны. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу.

## **10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**СОБСТВЕННИК**

**ООО «Управляющая компания Жилищник-2»**

309070 г.Строитель, ул.2-я Заводская, 4, тел/факс 5-33-80;5-22-33

Директор \_\_\_\_\_ А. В. Смоляков