

ДОГОВОР № 36/16
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

г. Чебаркуль

"1" ноября 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Коммунальщик», именуемое в дальнейшем "Управляющая компания", в лице директора Дудкина Валерия Леонидовича действующего на основании Устава, и

Собственники многоквартирного дома № 10 по улице Карпенко в г. Чебаркуле, именуемые в дальнейшем «Собственник», действующие на основании Протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от «08» 09 2016г. № 1, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор управления (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Условия настоящего Договора определены в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуги и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами превышающими, установленную продолжительность»; Федеральным законом РФ от 26.12.2008г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»; Федеральным законом от 23.11.2009 года № 261-ФЗ «Об энергоснабжении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные акты Российской Федерации», Постановлением Правительства РФ от 06.05.2001 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»; Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 года № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядок их оказания и выполнения»; Постановлением Правительства РФ от 11.06.2013 г. № 493 «О государственном жилищном надзоре»; Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170; Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»; Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 года № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования» иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими жилищные отношения.

1.2. Условия настоящего Договора утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от «08» 09 2016г. № 1) и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Настоящий договор заключен в целях надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, организации предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, а так же осуществления иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник поручает, а Управляющая компания в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего

имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: г.Чебаркуль ул. Карпенко, 10, организовать предоставление коммунальных услуг согласно степени благоустройства многоквартирного дома.

Управляющая компания организывает сбор и вывоз твердых бытовых отходов.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме, а так же его техническое состояние на момент заключения настоящего договора, указан в приложении 1 к настоящему договору. Перечень, состав и периодичность работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома (МКД) указан в приложении 2 к настоящему договору. Границы эксплуатационной ответственности Управляющей компании устанавливаются в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

2.3. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей компании в порядке, установленном настоящим договором.

2.4. Работы по капитальному ремонту дома могут оказываться и выполняться Управляющей компанией на основании отдельного договора, заключенного с Собственниками по решению общего собрания Собственников.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая компания обязуется:

3.1.1. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, оказывать услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ, в пределах средств, находящихся на лицевом счете дома.

3.1.2. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.3. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

Перечень технической документации предусмотрен пунктом 24 "Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...", утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491.

3.1.4. Планово, либо по заявлению Собственников помещений в многоквартирном доме проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.5. Оказывать работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, перечень и периодичность которых определен в приложении 2 к настоящему Договору.

3.1.6. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

3.1.7. Осуществлять рассмотрение предложений, жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника в течение 30 дней с момента поступления и принимать соответствующие меры. При поступлении заявления об аварийной ситуации, принять меры немедленно.

3.1.8. Организовать начисление платежей, доставку платежных документов за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества дома, установленных в п.4.1 настоящего Договора, обеспечивая выставление платежных документов в срок до первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.9. Производить сбор установленных в п. 4.1 Договора платежей.

3.1.10. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб.

3.1.11. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

3.1.12. В случае возникновения аварии, либо необходимости устранения иного нарушения, после заявления Собственника в аварийно – диспетчерскую службу, Управляющая компания обязана отреагировать немедленно: направить сотрудников организации (подрядных организаций) для устранения аварии, и в течение двух дней устранить последствия аварии.

3.1.13. Осуществлять работы по приему и оформлению в установленном порядке требуемой документации для регистрации (снятия с регистрационного учета) по месту жительства (по месту пребывания) граждан Российской Федерации в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 N 713 "Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и перечня должностных лиц, ответственных за регистрацию".

3.1.14. Оказывать услуги по выдаче по запросу Собственников необходимых документов, справок – в соответствии с перечнем платных услуг, утвержденных Управляющей компанией, а так же в соответствии с нормами действующего законодательства – на безвозмездной основе.

3.2. Управляющая компания вправе:

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

3.2.2. Приостанавливать и (или) ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством, предоставление услуг по Договору в случае просрочки Собственником оплаты оказанных услуг более шести месяцев, по истечении одного месяца с момента получения Собственником уведомления или нарушения иных требований раздела 4 Договора, за исключением аварийных и запланированных работ.

3.2.3. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных п.п. 3.3.3 – 3.3.16 Договора.

3.2.4. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора, в т.ч. пени в соответствии с действующим законодательством.

3.2.5. Информировать Собственников о необходимости проведения внеочередного собрания путем уведомления председателя Совета многоквартирного дома (утвержденного в соответствии с ЖК РФ) либо размещения информации в местах общего пользования, либо на платежных документах для решения вопросов об изменении размера платы за услуги Управляющей компании, платы за содержание и ремонт общего имущества дома при недостаточности средств на проведение таких работ.

3.2.6. Сдавать в аренду подвальные, чердачные помещения и иное имущество, относящееся к общему, с последующим использованием полученных денежных средств на оплату дополнительных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, при принятии такого решения не менее двумя третями голосов от общего числа собственников в многоквартирном доме (при наличии такового имущества).

3.2.7. Выдавать предписания Собственникам, требовать устранения выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей компании.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по Договору услуги. Возмещать Управляющей компании расходы, связанные с исполнением Договора.

Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей компанией платежный документ на оплату услуг.

3.3.2. Предоставить право Управляющей компании представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника во всех организациях, судах всех юрисдикций).

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

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов (при наличии), на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод (при наличии);

- соблюдать правила пожарной безопасности, при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- предписания контрольных и надзорных органов, по соблюдению требований к эксплуатации жилищного фонда.

3.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей компании сведения о проводимых с помещением в многоквартирном доме по указанному в преамбуле к настоящему Договору адресу, сделках, влекущих смену Собственника либо изменение состава Собственников указанного помещения.

Представить Управляющей компании копии Договоров купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

При неиспользовании помещения(й) в Многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса для связи, а также телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям Собственника при его отсутствии, в том числе в городе более 24 часов.

3.3.5. Обеспечить доступ к общему имуществу многоквартирного дома в принадлежащем ему помещении представителям Управляющей компании, а также организаций для проведения ремонта – в сроки, установленные действующим законодательством, а также в случае возникновения аварийной ситуации для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий - немедленно.

В случае, если Управляющей компании не предоставляется доступ к общему имуществу (нет доступа в помещение, Собственником проведены работы по изолированию общего имущества и т.д.) для устранения аварийной ситуации, Управляющая компания выполняет все необходимые работы по устранению аварии (отключение стояков холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, закрытие общих вентилях, выполнение других работ, локализирующих (временно устраняющих) аварию). Выполнение работ по устранению причины аварии производится после предоставления Управляющей компании доступа к общему имуществу. Управляющая компания не несет ответственности за не устранение причин аварий, в случае, если Собственниками не предоставляется доступ к общему имуществу.

Управляющая компания вправе обратиться в надзорные и судебные органы с требованиями о понуждении Собственника к предоставлению доступа к общему имуществу для устранения причин аварий на основании общего решения собственников помещений в многоквартирном доме, уполномочивающем Управляющую компанию обратиться в надзорные и судебные органы с соответствующими требованиями.

3.3.6. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, без согласования с Управляющей компанией.

3.3.7. Своевременно сообщать Управляющей компании о выявленных неисправностях на общем имуществе обслуживаемого многоквартирного дома.

3.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей компанией.

3.3.9. Не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки приборов учета соответствующих топливно-энергетических ресурсов, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей компанией.

3.3.10. Своевременно осуществлять поверку приборов учета.

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

3.3.12. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных способных граждан с условиями Договора.

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

3.3.14. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, действующими нормативными правовыми актами и иными документами, относящимися к вопросу перепланировки, переустройства и т.п.

3.3.15. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

3.3.16. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей компанией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п.п. 3.3.3, 3.3.5 - 3.3.9, 3.3.11, 3.3.13, 3.3.14 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.3.17. Уведомить Управляющую компанию обо всех очевидно-опасных условиях проживания, в том числе при возникновении аварийных ситуаций, падения наледи с крыш, сосулек, кирпичей и т.п.

3.3.18. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и исполняют обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.3.19. Иное лицо, пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, исполняет обязанности в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.3.20. Проводить общие собрания собственников по решению вопросов установления либо изменения платы за содержание и ремонт общего имущества и иным вопросам, касающимся управления многоквартирным домом, в том числе по вопросам выполнения требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.3.21. В случае, если имуществу дома требуется проведение капитального ремонта, собственники обязаны принять соответствующее решение на внеочередном собрании.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. В случае необходимости обращаться в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления на условиях, согласованных с Управляющей компанией.

3.4.2. Требовать 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, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491.

3.4.3. Требовать участия представителя Управляющей компании в осмотре общего имущества дома по оценке его состояния, в оформлении акта по неоказанию либо ненадлежащему предоставлению жилищно – коммунальных услуг.

3.4.4. По обращению Совета многоквартирного дома получать от Управляющей компании сведения о расходовании средств собственников, полученных Управляющей компанией в виде платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, не чаще двух раз в год, с предоставлением доступа для ознакомления с актами выполненных работ.

По итогам прошедшего года, в течение первого квартала текущего года, Управляющая компания размещает отчет на официальном сайте Управляющей компании и на информационных стендах в помещении Управляющей компании. Форма отчета утверждается Собственниками на общем собрании, в случае, если Управляющей компании не будет представлен протокол, утверждающий форму отчета, то отчет размещается по форме лицевого счета дома.

3.4.5. Собственники жилых помещений имеют право контролировать деятельность Управляющей компании по исполнению договорных обязательств, через Уполномоченных лиц, выбранных на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Уполномоченные лица имеют право получать требуемые сведения о стоимости, сроках проведенных и планируемых работ, иную необходимую информацию.

3.4.6. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области, города Чебаркуля, применительно к условиям настоящего Договора.

4. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за содержание и ремонт жилого помещения (по видам благоустройства) в том числе:

- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;
- обслуживание внутридомового газового оборудования;
- вывоз твердых коммунальных отходов, с учетом захоронения;

Размер вознаграждения Управляющей компании входит в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения, что составляет в процентном соотношении 11,17 % от размера платы предусмотренной п.4.3. настоящего договора.

4.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанных в Приложении 2 к Договору.

4.3. Размер платы за жилое помещение определяется в соответствии с размером платы, утвержденным органом местного самоуправления Чебаркульского городского округа на момент заключения настоящего договора.

В случае изменения размера платы, утвержденного органом местного самоуправления Чебаркульского городского округа в надлежащем порядке, изменение размера платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества осуществляется без проведения собрания собственников.

Собственники считаются уведомленными об изменении размера платы надлежащим образом, с момента опубликования сведения об изменениях в официальных источниках, либо на официальном сайте Управляющей компании.

4.4. Оплата Собственником оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставляемых Управляющей компанией платежных документов (счет-квитанция - для физических лиц, счет и акт выполненных работ - для юридических лиц либо иные, не противоречащие требованиям действующего законодательства формы документов).

В выставленном Управляющей компанией счете указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

Управляющая компания вправе заключить договор с любой организацией на начисление указанной платы и на осуществление иных функций, связанных с получением от граждан указанной платы.

4.5. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая компания производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.6. Срок внесения платежей:

- до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, - для физических лиц;
- до 15 числа текущего месяца на основании счета на оплату - для юридических лиц.

4.7. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании утверждают необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) с учетом предложений Управляющей компании и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома.

4.8. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственников на основании решения общего собрания. Решение общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей компании о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями

проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику, ему переходит обязанность нести расходы по оплате капитального ремонта многоквартирного дома.

4.9. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.2. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей компанией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая компания.

5.3. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере, установленном действующим законодательством, действующем на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

5.4. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций, если причиной этих последствий явилось нарушение Собственником обязательств, предусмотренных настоящим договором и действующим жилищным законодательством РФ.

5.5. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.6. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей компании последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.7. Управляющая компания несет ответственность за качество и объем оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах средств, уплаченных Собственниками на эти цели на дату исполнения обязательств, за исключением случаев естественного износа общего имущества многоквартирного дома.

5.8. Управляющая компания не несет ответственности за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества, возникшего до заключения настоящего договора. Техническое состояние во время передачи многоквартирного дома в управление отражается в Приложении №1 к настоящему договору.

5.9. Собственники несут материальную ответственность за ущерб перед Управляющей компанией и (или) третьими лицами, возникший в результате не проведения общего собрания Собственников и (или) неприятия решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта, а также при неисполнении решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта, если Управляющая компания информировала Собственников о необходимости проведения такого ремонта.

5.10. В случае необходимости выполнения капитального ремонта дома, Управляющая компания вносит Собственникам предложение о его проведении. В случае, если решение о проведении капитального ремонта общего имущества не будет принято, соответственно имущество не будет приведено в надлежащее состояние, Управляющая компания не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за ущерб, возникший в результате эксплуатации выше поименованного имущества, вся ответственность возлагается на Собственников помещений многоквартирного дома.

Управляющая компания вправе выполнить работы и услуги, не предусмотренные настоящим договором, если необходимость их проведения вызвана необходимостью обеспечить безопасность

проживания, либо если было выдано предписание уполномоченного органа, с последующим отнесением расходов на Собственников.

5.11. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору Стороны несут ответственность за не исполнение или ненадлежащего исполнения своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

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

7. ФОРС-МАЖОР

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

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

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

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания.

Срок действия договора 5 лет.

8.2. Договор считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

8.3. Изменение условий настоящего Договора принимается на общем собрании собственников многоквартирного дома.

8.4. Настоящий Договор может быть расторгнут во всякое время в одностороннем порядке:

а) по инициативе Управляющей компании, о чем Собственник должен быть предупрежден не менее чем за один месяц до прекращения настоящего Договора;

б) по инициативе Собственника, в случае принятия общим собранием собственников помещений решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации, о чем Управляющая компания должна быть предупреждена в сроки, установленные действующим законодательством, путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания. (со стороны собственников, не менее 50% голосов от общего числа голосов в многоквартирном доме).

Досрочное расторжение настоящего договора в одностороннем порядке со стороны Собственников возможно в случае, если в судебном порядке будет доказано о неисполнении Управляющей компанией обязанностей по договору.

8.5. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий договор подписывается большинством Собственников, в двух экземплярах. Один экземпляр договора остается у Управляющей компании, вместе с протоколом о заключении договора с Управляющей компанией, второй – у Председателя Совета многоквартирного дома..

9.2. Телефон аварийно – диспетчерской службы 2-47-32

10. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая компания:
ООО УК «Коммунальщик»
456440, Челябинская область,
г.Чебаркуль, ул. Дзержинского, д.4
ИНН 7420015411/КПП 741501001;
ОГРН 1117420000610

Директор ООО УК «Коммунальщик»

М.п.



«Собственники»

№ п/п	Сведения о собственнике помещения (ФИО, наименование)	Подпись
10	Резникова Анна Николаевна	

**ПЕРЕЧЕНЬ, СОСТАВ и ПЕРИОДИЧНОСТЬ
работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества
многоквартирного дома**

1. Благоустройство

ремонт и окраска малых форм (качелей, песочниц, игровых и спортивных комплексов и т.п.)	1 раз в сезон, по заявлениям, по результатам осмотров по необходимости, при наличии средств на лицевом счете дома
изготовление и установка скамеек	По мере необходимости, по заявлениям
ремонт и восстановление скамеек	По заявлениям
изготовление и установка ограждений	По заявлениям, при наличии средств на лицевом счете дома
Завоз песка и земли	По мере необходимости, по заявлениям, при наличии средств на лицевом счете дома

2. Дератизация и дезинфекция

Дератизация (обработка подвалов и чердаков от грызунов)	1 раза в год планово (май-июнь)
Дезинсекция (обработка подвалов и чердаков от насекомых)	По заявлениям жителей, с дополнительным расходом денежных средств с лицевого счета
Дезинфекция	По заявлениям, после устранения засоров в системе канализации с дополнительным расходом денежных средств с лицевого счета

3. Озеленение

Формовочная обрезка деревьев не аварийного характера	При наличии протокола собственников и денежных средств на лицевом счете дома в плановом порядке при наличии разрешения отдела экологии УЖКХ администрации ЧГО.
Валка деревьев не аварийного характера	При наличии протокола собственников и денежных средств на лицевом счете дома в плановом порядке при наличии разрешения отдела экологии УЖКХ администрации ЧГО.
Валка и вывоз деревьев аварийного характера	При комиссионном признании дерева аварийным с представителями отдела экологии УЖКХ администрации ЧГО

4. Санитарная уборка придомовых территорий

4.1. Зимняя уборка

Уборка случайного мусора с придомовых территорий	5 дней в неделю
Подметание тротуаров, пешеходных дорожек, крылец и подходов к крыльцам в дни без снега	2 раза в неделю
Подметание свежеснегавпавшего снега толщиной до 2-х см.	1 раз в сутки в дни снегопада
Сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной свыше 2 см.	Через три часа после обильного снегопада
Посыпка тротуаров, дорожек, крылец и подходов к крыльцам противогололедным материалом	По мере необходимости

Очистка дорожек, тротуаров от плотного снега и наледи	3 раза за сезон
Очистка от плотного снега, льда и наледи крылец и подходов к крыльцам	1 раз в трое суток во время гололеда
Очистка подвалов	По мере необходимости

4.2. Летняя уборка

Уборка случайного мусора с придомовых территорий	5 дней в неделю
Подметание тротуаров, пешеходных дорожек, крылец и подходов в дни без осадков и в дни с осадками до 2-х см.	1 раз в двое суток
Частичная уборка территории в дни с осадками более 2-х см.	1 раз в двое суток 50% территории
Подметание территории в дни с сильными осадками	50% территории 1 раз в двое суток
Выкашивание газонов	2 раза за сезон
Сгребание опавшей листвы, травы	2 раза за сезон (весна, осень)
Очистка подвалов	По мере необходимости

5. Аварийно-диспетчерское обслуживание (АДС)

Приемка заявок	Ежедневно, круглосуточно
Локализация аварийных ситуаций	ежедневно
Устранение засоров канализации	ежедневно

6. Содержание внутридомовых систем водоснабжения и водоотведения

Планово-предупредительные осмотры систем (ППР) на предмет обнаружения неисправностей	1 раз в год по графику (июнь- август)
Сезонные (весенние и осенние) осмотры жилых зданий с составлением актов осмотра	2 раза в год: весна, осень (апрель-май; сентябрь-ноябрь)
Проведение работ по подготовке дома к эксплуатации в отопительный период: - Ревизия запорной арматуры, промывка, гидравлическое испытание систем; - восстановление нарушенной теплоизоляции трубопроводов на участках до 1 м.п.; - замена неисправных участков трубопроводов до 1 м.п.; - окраска отдельных участков трубопроводов, узлов, запорной арматуры	1 раз в год (мая-август)
Снятие показаний общедомовых приборов учета	1 раз в месяц дополнительными расходами с лицевого счета дома
Проверка исправности канализационных вытяжек	По мере поступления заявок
Комиссионные выходы по заявлениям жильцов	По мере поступления заявок
Устранение мелких неисправностей на системах после локализации АДС аварийной ситуации	По мере поступления заявок на устранение от АДС

7. Содержание внутридомовых систем теплоснабжения

Планово-предупредительные осмотры систем (ППР) на предмет обнаружения неисправностей	1 раз в год по графику у (май-сентябрь)
Сезонные (весенние и осенние) осмотры жилых зданий	2 раза в год: весна, осень (апрель-май; сентябрь-ноябрь)
Проведение работ по подготовке дома к эксплуатации в отопительный период: - Ревизия запорной арматуры, промывка, гидравлическое испытание, опрессовка систем; - восстановление нарушенной теплоизоляции трубопроводов на участках до 1 м.п.; - замена неисправных участков трубопроводов до 1	1 раз в год (июнь-август)

М.п.;	
- окраска отдельных участков трубопроводов, узлов, запорной арматуры	
Работы при запуске тепла: -пуск и регулировка системы отопления; - удаление воздушных пробок; - регулировка прогрева отопительных приборов	1 раз в год При возникновении необходимости, по заявлениям жителей
Снятие показаний общедомовых приборов учета (при наличии)	1 раз в месяц дополнительными расходами с лицевого счета дома
Комиссионные выходы по заявлениям жильцов	По мере поступления заявок
Устранение мелких неисправностей на системах после локализации АДС аварийной ситуации	По мере поступления заявок на устранение от АДС

8. содержание внутридомовых систем электроснабжения

Устранение мелких неисправностей на внутридомовых электрических сетях в границах эксплуатационной ответственности предприятия	В течение суток с момента поступления заявки или обнаружения Исполнителем
Осмотр в местах общего пользования электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой соединений, очисткой от пыли Осмотр электрических сетей в технических подвалах, подпольях, чердаках, в том числе распаячных и протяжных коробок Осмотр ВРУ и распределительных щитов домов с подтяжкой болтовых и контактных соединений, инженерного оборудования с подтяжкой контактов	В соответствии с графиком ППР – (июль)
Устранение повреждений одного из кабелей, питающих квартиры подъезда, освещение подъезда, подвалы и т.п.	В течение суток с момента поступления заявки или обнаружения Исполнителем
Устранение неисправностей аварийного характера (короткое замыкание), магистральных кабелей, автоматических выключателей (до квартиры)	В течение 3-х часов с момента обнаружения
Устранение неисправностей по заявкам от населения осветительного оборудования в местах общего пользования (в т.ч. замена сгоревших ламп, выключателей, электропатронов)	В течение суток с момента поступления заявки или обнаружения Исполнителем
Устранение неисправностей и замена участков электропроводки более 1 м.п. Ремонт корпусов, дверей, щитков, щитов ВРУ связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников, и т.п.. Установка запирающих устройств, замков,	Аварийного характера - в течение суток с момента поступления заявки или обнаружения Исполнителем Планового характера – при наличии средств на лицевом счете дома или определении собственниками порядка финансирования работ
Ремонт двигателей и пускорегулирующей аппаратуры инженерного оборудования(при наличии)	-Срочного характера - в течение суток с момента поступления заявки или обнаружения Исполнителем; - не срочного характера, по заявлениям – в плановом порядке при наличии средств на л/сч
Замена магистральных кабелей электроснабжения (магистр-ый кабель проходит между этажами)	При невозможности проведения ремонтов, при наличии протокола собственников о замене и определения источника финансирования

9. Содержание дымоходов и вентканалов

Проверка работоспособности вентканалов и дымоходов	1 раз в год (апрель-май)
Ремонт и чистка вентиляционных каналов и дымоходов	По результатам проверок, по заявлениям жителей

10. Содержание конструктивных элементов МКД

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Периодичность
---	---------------

	ремонта или устранения
Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период	
Укрепление водосточных труб, колен и воронок	По мере необходимости
Ремонт просевшей отмостки, находящейся в аварийном состоянии	В плановом порядке (при наличии денежных средств на лицевом счете дома)
Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осеннее-зимний период	
Замена разбитых стёкол, мелкий ремонт окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях	По мере необходимости
Утепление чердачных перекрытий	По мере необходимости
Укрепление и ремонт ограждений кровель	По мере необходимости
Изготовление новых либо ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках	По мере необходимости
Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов	По мере необходимости
Проверка состояния продухов в цоколях зданий (это окна в подвале)	2 раза в год (апрель-май; октябрь-ноябрь)
Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах, кроме металлических и домофонных дверей	По мере необходимости
Проверка исправности слуховых окон и жалюзи	2 раза в год (апрель-май; октябрь-ноябрь)
Установка и снятие пружин на входных дверях	По мере необходимости
Прочие работы	
Регулировка и чистка вентиляции по результатам осмотров	По мере необходимости
Удаление с крыш снега, кроме мягких кровель, наледей и «сосулков»	По мере необходимости
Очистка кровли, чердаков, козырьков над подъездами от мусора, грязи, листьев	1 раз в год (при необходимости)
Навеска замков на входы чердачных и подвальных помещений с указанием информации о месте нахождения ключей	По мере необходимости

11. Текущий ремонт внутридомовых систем водоснабжения и водоотведения

Замена трубопроводов (более 1 м.п.) и устранение неисправностей на участках инженерных систем водоснабжения, водоотведения	- Аварийного характера – в течение 1 суток; - По графику ППР -1 раз в год; - По заявлениям жителей- в плановом порядке, при наличии средств на л/счете
Ремонт и замена запорной арматуры	- Аварийного характера – в течение 1 суток; - По графику ППР, по мере необходимости; - По заявлениям жителей- в плановом порядке, при наличии средств на л/счете
Замена аварийных стояков	по результатам комиссионного обследования, при признании аварийного состояния стояка
Замена изоляции трубопроводов	По графику ППР, по результатам сезонных осмотров, при подготовке дома к эксплуатации в зимний период при наличии средств на лицевом счете дома
Устранение крупных неисправностей на системах после локализации АДС аварийной ситуации	По мере поступления заявок на устранение от АДС
Монтаж и демонтаж общедомовых приборов учета для ремонта и госповерки (при наличии)	По мере необходимости, дополнительными расходами с лицевого счета дома

12. Текущий ремонт внутридомовых систем теплоснабжения

Замена трубопроводов (более 1 м.п.) и устранение неисправностей на участках	- Аварийного характера – в течение 1 суток; - По графику ППР -1 раз в год;
---	---

инженерных систем теплоснабжения и ГВС	- По заявлениям жителей - в плановом порядке, при наличии средств на л/счете
Ремонт и замена запорной арматуры	- Аварийного характера – в течение 1 суток; - По графику ППР -1 раз в год; (июнь-август) - По заявлениям жителей- в плановом порядке, при наличии средств на л/счете
Ремонт и замена отопительных приборов	Аварийного характера – немедленно; - По заявлениям жителей – при необходимости, по результатам комиссионного обследования; - в плановом порядке при наличии средств на л/счете
Ремонт и замена отдельных участков трубопроводов и запорной арматуры в индивидуальных тепловых пунктах	- При подготовке к зиме – 1 раз в год (июнь-август) - по мере необходимости При наличии средств на л/счете дома
Замена аварийных стояков	по результатам комиссионного обследования, при признании аварийного состояния стояка
Замена изоляции трубопроводов	По графику ППР, по результатам сезонных осмотров, при подготовке дома к эксплуатации в зимний период при наличии средств на л/счете дома
Устранение крупных неисправностей на системах после локализации АДС аварийной ситуации	По мере поступления заявок на устранение от АДС
Монтаж и демонтаж общедомовых приборов учета для ремонта и госповерки (при наличии)	По мере необходимости, дополнительными расходами с лицевого счета дома

13. Текущий ремонт конструктивных элементов МКД

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление повреждённых участков фундамента, отмостки и входов в подвалы	По мере поступления заявок, по результатам осмотров при наличии средств на л/сч *
Герметизация стыков, швов и трещин в кирпичной кладке стен, заделка и восстановление архитектурных элементов, смена небольших участков обшивки деревянных наружных стен, восстановление кирпичной кладки несущих стен и перегородок	По мере необходимости в соответствии с планом работ при наличии средств на л/сч *
Частичная смена отдельных элементов перекрытий, их укрепление и окраска, заделка швов и трещин в местах общего пользования	По мере поступления заявок, по результатам осмотров при наличии средств на л/сч *
Усиление и устранение неисправностей кровли, замена и восстановление отдельных участков; усиление элементов деревянной стропильной системы крыши, антисептирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена элементов водосточной системы и ограждений	По мере поступления заявок, по результатам осмотров при наличии средств на л/сч *
Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) оконных и дверных заполнений в местах общего пользования	По мере поступления заявок, по результатам осмотров при наличии средств на л/сч *
Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей, если они предусмотрены проектом застройки здания)	По мере поступления заявок, по результатам осмотров при наличии средств на л/сч *
Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования	По мере поступления заявок, по результатам осмотров при наличии средств на л/сч *

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.) и при плановых работах	В соответствии с планом работ(приложить план работ) при наличии средств на л/сч *
---	---

*** При отсутствии или недостаточности средств на л/сч МКД решение о финансировании работ принимается Советом дома либо собственниками помещений на общем собрании**

*** Все работы проводить в присутствии представителя дома с подписанием акта о выполненных работах.**

Директор
ООО УК «Коммунальщик»



В.Л.Дудкин.

**Состав общего имущества в многоквартирном доме,
а также его техническое состояние**

СОСТАВ:

1. Помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе:

- * межквартирные лестничные площадки;
- * лестницы;
- * коридоры;
- * чердаки;
- * технические подвалы.

2. Крыша.

3. Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:

- * фундамент;
- * плиты перекрытий;
- * несущие стены;
- * иные ограждающие несущие конструкции.

4. Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, в том числе:

- * окна и двери помещений общего пользования;
- * перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции.

5. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

6. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства.

**7. Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, внутридомовая система отопления (без включения в состав общего имущества общедомовых (коллективных) приборов учета ресурсов) ;
внутридомовая система электроснабжения;**

- Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно - телекоммуникационных сетей входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с Управляющей компанией коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Директор
ООО УК «Коммунальщик»



В.Л.Дудкин.