

Договор 2
оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

г. Кирово – Чепецк Кировской области

« 01 » января 2017г.

СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА № 13, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: КИРОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, г. КИРОВО – ЧЕПЕЦК, кв – л Пригородный, ул. Мелинаторов на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного Протоколом общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 13, г. Кирово-Чепецк, кв – л Пригородный, ул. Мелинаторов от «05» декабря 2016г.), именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АЛЬТЕРНАТИВА» в лице генерального директора Парфенов Андрей Владимирович, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом от «05» декабря 2016г.

1.2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми и обязательными для собственников всех помещений.

2. Предмет Договора

2.1. Управляющая организация, по заданию Собственников обязуется за плату в объеме, указанном в Приложении № 2 к настоящему Договору, оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: Кировская область, г. Кирово-Чепецк, кв – л Пригородный, ул. Мелинаторов, д. 13.

2.2. Собственники сохранили порядок предоставления коммунальных коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги (ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг), действовавший до заключения настоящего договора. Собственники помещений решили вносить плату за коммунальные услуги на индивидуальное потребление и общедомовые нужды напрямую ресурсоснабжающей организации за полный объем потребляемых услуг, включая распределение объема коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, в полном объеме между всем жилыми и нежилыми помещениями, пропорционально общей площади помещения, согласно Постановления Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. №354 на основании платежных документов, выставяемых ресурсоснабжающей организацией.

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

2.4. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, находящихся в установленных границах, на момент

заключения настоящего Договора отражены в Перечне общего имущества (Приложение № 1). Перечень общего имущества многоквартирного дома составляется при заключении настоящего договора.

2.5. Перечень, периодичность и объем выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и источники их финансирования определяются на общем собрании собственников и отражаются в Приложении № 2. Данный перечень является исчерпывающим и расширительному толкованию не подлежит. Управляющая организация имеет право выполнять иные работы, перечень и финансирование, которых утвержден на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, а так же в случаях указанных в п. 4.11 настоящего договора.

Приложение №1, №2, №3 являются неотъемлемой частью настоящего договора.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация 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, по заданию Собственников проводить работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома;

3.1.2. По решению общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома выполнить работы капитального и текущего характера своими силами, либо с привлечением подрядных организаций, имеющих лицензии, сертификаты на проведение соответствующих работ при условии принятия решения на Общем собрании Собственников помещений в отношении вида, объема, стоимости, источника финансирования и сроков выполнения работ.

3.1.3. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию, вести документы по регистрационному учету граждан и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

3.1.4. Проводить технические осмотры многоквартирного дома в соответствии с правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

3.1.5. Обеспечить готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, находящихся в жилом помещении многоквартирного дома и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, в пределах своей эксплуатационной ответственности и с учетом условий договора.

3.1.6. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома.

3.1.7. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственника и иных Пользователей и принимать соответствующие меры в установленные для этого законодательством сроки.

3.1.8. Производить начисление платежей, установленных в п. 4.1. Договора, обеспечивая выставление платежных документов в срок до 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.9. Производить сбор начисленных по Договору платежей.

3.1.10. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента, указанного в решении собственников.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы;

3.2.2. Организовывать проверку технического состояния общего имущества в помещениях Собственников;

3.2.3. Требовать допуска в заранее согласованное с собственником время, с предупреждением его не позднее, чем за три дня до проведения работ, в занимаемое им помещение работников или представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния инженерного оборудования и конструкций, и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время;

3.2.4. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по его вине и (или) лиц, находящихся в его помещении, в случае невыполнения Собственником обязанности допускать в занимаемое им помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных в п. 3.2.3.;

3.2.5. Взыскивать с Собственников или иных пользователей задолженность по оплате услуг в рамках действия настоящего Договора;

3.2.6. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, в рамках настоящего договора.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Нести бремя содержания общего имущества в многоквартирном доме. Указанное бремя, помимо своевременной оплаты услуг Управляющей организации по содержанию общего имущества в многоквартирном доме предполагает законодательно возложенную на Собственника обязанность принимать решение по предложению Управляющей организации о проведении текущего ремонта, условия их выполнения, а так же размер и порядок их финансирования.

3.3.2. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему услуги и выполненные работы по настоящему Договору.

3.3.3. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственников или иных пользователей во всех организациях;

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

- соблюдать чистоту на лестничных клетках и 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;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных

- предохранительных устройств, загромождения коридоров, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не допускать выполнение в помещении работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;
 - пользоваться громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покой жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 23-00 до 06-00 по местному времени);
 - соблюдать правила содержания домашних животных;
 - другие требования Правил пользования жилыми помещениями и действующего законодательства;
 - не использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов. Максимально допустимые нагрузки — не более 4 кВт на квартиру;
 - самовольно не присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом, либо в технический паспорт используемого помещения;
 - не использовать пассажирские лифты для транспортировки строительных материалов и отходов без упаковки (при наличии лифтов);
 - самовольно не увеличивать поверхность нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте помещения;
 - не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла, а также 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 организацией.

3.3.5. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с собственниками, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору;
- о проводимых с помещениями, указанных в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену собственников указанных помещений;
- представить Управляющей организации Договоры купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или владельца;

3.3.6. Обеспечить доступ в жилые и нежилые помещения представителям Управляющей организации, а также представителям организаций осуществляющих техническое обслуживание многоквартирного дома для осмотра внутридомовых инженерных сетей и оборудования, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий. При обнаружении

неисправностей инженерного оборудования и сетей в помещении принимать все необходимые меры по их устранению;

3.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственникам или иным пользователям услуг в рамках настоящего Договора;

3.3.8. Ознакомить всех лиц, пользующихся помещениями, с условиями настоящего Договора;

3.3.9. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Кировской области и органов местного самоуправления города Кирово - Чепецка применительно к условиям настоящего Договора;

3.3.10. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, находящегося в принадлежащих собственникам помещениях;

3.3.11. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией, не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине собственников или иных пользователей, указанные работы проводятся по отдельному договору и за отдельную плату;

3.3.12. Члены семьи Собственника помещения, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника помещения обязаны использовать данное помещение по назначению, обеспечивать его сохранность и сохранность общего имущества;

3.3.13. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора;

3.3.14. Утверждать на общем собрании перечень предлагаемых Управляющей организацией услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования, достаточный для качественного содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Устанавливать на общем собрании Собственников помещений многоквартирного дома размер платы за услуги и работы, достаточный для качественного содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, с учетом предложений Управляющей организации;

3.4.2. По умолчанию воспользоваться отсрочкой платежа до 30 числа месяца, следующего за расчетным, без начисления пени. В случае если платеж не будет произведен в пределах предоставленной рассрочки, пени начисляются с 1 числа месяца, следующего за расчетным;

3.4.3. Знакомиться с условиями сделок, совершенных Управляющей организацией в рамках исполнения Договора;

3.4.4. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией;

3.4.5. По своему выбору оплачивать услуги;

- наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных ими банками или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;
- поручать другим лицам внесение платы за услуги вместо них любыми способами, определенными настоящим Договором;
- вносить плату за услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания её внесения;
- осуществлять предварительную оплату услуг в счет будущих месяцев;
- заключить с Управляющей организацией отдельный договор, в котором бы предусматривалось поручение Управляющей организации получать за Собственника денежные средства от сдачи его помещения в наем или аренду в счет платежей по настоящему Договору, или же начислять нанимателям и арендаторам эти платежи в своем платежном документе, выдаваемом для оплаты услуг по настоящему Договору для их перечисления Собственнику.

3.4.6. Осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и договором;

4. Цена (размер платы) и порядок расчетов

4.1. Размер платы по настоящему договору за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается исходя из перечня работ и услуг, а так же их стоимости, предложенных Управляющей организацией и принятых общим собранием собственником помещений, из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

4.2. Размер платы за жилое помещение устанавливается (определяется) с учетом предложений Управляющей организации в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего договора.

4.3. Размер платы за жилое помещение в многоквартирном доме определяется в конце каждого календарного года на общем собрании собственников. В случае, если такое собрание не было проведено и (или) не состоялось, управляющая организация вправе применять размер платы за жилое помещение на уровне предыдущего года. При этом управляющая организация вправе применить уровень инфляции, прогнозируемый Министерством регионального развития РФ на 31 декабря года, предшествующего расчетному, на расчетный год.

4.4. Плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполненные в соответствии с настоящим договором, является платой за жилое помещение.

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

4.6. Расчетный период для перечисления оплаты по договору установлен в один календарный месяц. Срок внесения платежей за оказание услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома ежемесячно - до 10 числа месяца

следующего за истекшим месяцем в соответствии с платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией.

4.7. Льготы и субсидии Собственникам (нанимателям) на оплату услуг по настоящему договору предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

4.8. Порядок внесения платы за услуги по содержанию общего имущества МКД определяется Управляющей организацией и указывается в платежном документе на оплату.

4.9. В случае просрочки внесения оплаты по договору ответственность перед Управляющей организацией за просрочку оплаты или неоплату наступает у Собственника индивидуально по каждому отдельному помещению.

4.10. Собственник помещения несет ответственность, включая материальную, за полноту и своевременность внесения оплаты всеми пользователями данного помещения.

4.11. В случае возникновения необходимости оказания дополнительных услуг и проведению дополнительных работ, не предусмотренных настоящим договором, в отношении общего имущества (в том числе капитального ремонта МКД), собственники помещений в МКД по предложению Управляющей организации определяют на общем собрании виды работ и услуг, условия их оказания и выполнения и дополнительного их финансирования, а также заключения дополнительного договора или дополнительного соглашения к настоящему договору.

5. Ответственность Сторон

5.1. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от предоставления доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении.

5.2. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.3. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и индивидуальным имуществом - помещением собственника является: на системе отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первый вентиль) от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии вентиля - по первым сварным соединениям на стояках: на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка расположенного в помещении (квартире); на системе электроснабжения - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в квартирном щитке. Квартирный счетчик не принадлежит к общему имуществу: по строительным конструкциям — внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения и входная дверь в помещение (квартиру); на системе газоснабжения - отсекающая арматура (вентиль на отводе от стояка).

5.4. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления договора в силу. При обнаружении недостатков оказанной услуги по настоящему договору Собственники вправе потребовать, а Управляющая организация обязана немедленно за свой счет устранить недостатки оказанной услуги.

5.5. При несвоевременном внесении оплаты по договору с Собственника (ов) взыскивается задолженность в порядке, установленном действующим законодательством.

5.6. Ни Управляющая организация, ни Собственники не несут ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли Управляющей организации и Собственников, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору.

5.7. В случае обнаружения факта самовольного переустройства и (или) перепланировки (реконструкции) жилого помещения, или не подтверждения Собственником (нанимателем) законности проведенного переустройства (перепланировки) Управляющая организация выдает Собственнику (нанимателю) предписание об устранении выявленных нарушений. Собственник (наниматель) в указанный в предписании срок обязан своими силами и за свой счет устранить выявленные нарушения, в случае невыполнения Собственником (нанимателем) предписания Управляющей организации Управляющая организация вправе обратиться в соответствующие органы для привлечения Собственника (нанимателя) к ответственности.

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

- умышленных либо неосторожных (неосмотрительных) действий (бездействий) собственников (нанимателей) или третьих лиц, а также лиц, проживающих в помещениях собственников (нанимателей);
- аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и неприятия своевременного решения собственниками помещений о проведении капитального ремонта при наличии предложений от Управляющей организации об их проведении);
- использованием собственниками (нанимателями) общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не исполнением или ненадлежащим исполнением собственниками (нанимателями) своих обязательств, установленных настоящим договором;

5.9. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который может возникнуть из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома по причине неоплаты или несвоевременной оплаты услуг Управляющей организации Собственниками.

5.10. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего договора, а также ответственность за невыполнение услуг, не включенных в перечень услуг по содержанию общего имущества МКД, согласованном с Собственниками.

5.11. Собственники помещений в доме несут полную ответственность за состояние общего имущества (полностью или в соответствующей части), возможное возникновение аварийных ситуаций и их последствия, в случае, если Управляющая организация должным образом уведомила собственников помещений о необходимости капитального или иного ремонта дома либо отдельных его

конструктивных элементов, инженерных сетей, другого оборудования, но Собственниками помещений в разумные сроки не принято решение о проведении ремонта общего имущества.

5.12. В случае если Управляющая организация надлежащим образом уведомила Собственников о необходимости капитального ремонта общего имущества МКД, но Собственниками не проведено общее собрание собственников по данному вопросу или не принято решение по вопросу проведения указанного капитального ремонта. Управляющая организация не несет ответственности за качество и не предоставляет гарантийный срок на услуги по ремонту и содержанию общего имущества МКД, связанные с общим имуществом, нуждающимся в капитальном ремонте. После принятия решения о капитальном ремонте, нуждающегося в ремонте общего имущества МКД, и проведении такого ремонта Управляющая организация восстанавливает полный объем обязательств перед Собственниками в отношении данного общего имущества (данный пункт обратной силы не имеет).

5.13. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

- подписания уполномоченным Собственниками помещений лицом актов выполненных работ и оказанных услуг;
- предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год;
- участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;
- активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их ненадлежащего качества.

6. Срок действия Договора

6.1. Настоящий договор и приложения к нему считается подписанным с момента его акцептования (утверждения) собственниками помещений на общем собрании таких собственников или уполномоченным собственниками лицом или платежом и вступает в силу с «01» января 2017г. и действует в течение одного года. Настоящий договор считается пролонгированным (продленным) на тех же условиях и на тот же срок, если за 60 (шестьдесят) календарных дней до окончания срока его действия ни одна из Сторон не заявит о его расторжении.

6.2. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским законодательством, а также при систематическом неисполнении собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги.

6.3. Односторонний отказ собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при нарушении существенных условий договора и при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

6.4. В случае расторжения договора Управляющая организация за 30 дней до его прекращения обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников, а в отсутствие такого - любому из собственников.

6.5. При одностороннем отказе собственников от исполнения обязательств в силу закона, в том числе от исполнения части обязательств по настоящему договору,

Управляющая организация и Собственники расторгают такой договор только при условии оплаты Управляющей организации фактически понесенных ею расходов, убытков, связанных с досрочным расторжением договора, а также упущенной выгоды. Управляющая организация и Собственники обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего договора

6.6. Затраты, связанные с расторжением договора, в полном объеме возлагаются на Собственников.

6.7. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

6.8. Все изменения и дополнения к настоящему договору принимаются на основании решения собственников помещений, путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются Управляющей организацией и Уполномоченным собственниками лицом (Собственниками) и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

6.9. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего договора.

7. Порядок подписания договора

7.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке: Настоящий договор и приложения к нему считаются подписанными с момента его акцептования (утверждения) собственниками помещений на общем собрании таких собственников или уполномоченным собственниками лицом или платежом, либо собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений в многоквартирном доме, - Приложение №3 к договору.

8. Прочие условия

8.1. Обязательство управляющей организации по доведению до собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения размещены путем вывешивания информации на информационных стендах, расположенных в подъездах многоквартирных домов, и на официальном сайте Управляющей организации.

8.2. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, регулируются отдельным договором, заключенным в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.

8.3. В случае отсутствия договоренности о гарантии на оказанные услуги и (или) выполненные работы гарантийным сроком считается 12 месяцев.

8.4. Управляющая организации и Собственники по настоящему договору, получившая (-ие) обращение другой стороны по поводу неисполнения настоящего договора, обязана(-ы) рассмотреть его и дать письменный ответ другой стороне в течение 30 дней с момента получения указанного сообщения.

8.5. Обязанность информирования иных пользователей помещений о заключении договора со стороны Собственников путем размещения соответствующей информации в подъездах МКД лежит как на Уполномоченном собственниками лице, так и на Управляющей организации.

СОСТАВ ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

жестоквартирного дома, расположенного по адресу: город Кировск-Тепли, кв-3 Прибрежной улицы Молодотрол, дом № 13

№ пп	Наименование элементов общего имущества дома	Количество выявленных элементов в доме, их параметры (шт., кв.м, куб.м)	Характеристика элементов общего имущества дома
1.	Наименование элементов имущества:		
1.1.	Лестницы	Количество лестничных маршей – 3 шт. Материал лестничных маршей – железобетон Количество ограждений – 6 шт. Материал ограждений – металл.	Текущему (капитальному) ремонту требуют: не требуется Пестрящие марши – не требуется Ограждения – не требуется
1.2.	Технический подвал	Количество – 1 шт. Площадь – 109,4 кв.м. Материал пола – бетон Освещение искусственный комбинированный: воздушный, потолочный, настенный, электрическая разводка Установленное инженерное оборудование: Теплообменник, водонагреватель	Санитарное состояние удовлетворительное Искусственное освещение, подложки земляно, текущему (капитальному) ремонту - нет Установленное инженерное оборудование, подложки земляно, текущему (капитальному) ремонту - нет
2.	Отражающие звуковые и тепловые конструкции многоквартирного дома:		
2.1.	Фундамент	Вид фундамента – блочный Материал фундамента – железобетон Количество пролетов – 8 шт.	Состояние фундамента удовлетворительно Наличие дефектов – нет.
2.2.	Стены, перегородки внутри помещений	Количество внутренних – 3 шт. Материал отделки стен – штукатурка Площадь отделки в помещениях – 180 кв.м. Материал отделки потолков – побелка.	Текущего ремонта требуют: земля общего пользования Искусственное освещение – удовлетворительно. Наличие дефектов – нет Площадь штукатурки – не требуется.
2.3.	Наружные стены, перегородки	Материал отделки – штукатурка. Площадь –	Площадь перекладки, требующая ремонта – не требуется. Площадь перекладки, требующая утепления - нет
2.4.	Перекрытия	Количество слоев – 2. Материал – железобетон Площадь –	Площадь перекладки, требующая ремонта – не требуется. Площадь перекладки, требующая утепления - нет
2.5.	Крыши	Кв.м покрытие – 1 Тип кровли – скатная (910 кв.м.) Материал кровли – шифер	Состояние кровли удовлетворительно Площадь кровли, требующая капитального ремонта – 910 кв.м.
2.6.	Двери	Количество дверей, дверных блоков вход в помещения общего пользования – 3 Износ металлических – 1	Количество указанных элементов, требующих ремонта – нет
2.7.	Окна	Количество окон, расположенных в местах общего пользования – 3 шт. Материал оконных рам – дерево. Уплотнитель – 1 шт.	Количество указанных элементов, требующих ремонта – 1
2.8.	Уплотнитель оконных рам, проверка	Уплотнитель – 1 шт.	
3.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование		
3.1.	Вентиляция	Количество вентиляционных каналов – Материал вентиляционных каналов – Протяженность вентиляционных каналов –	Состояние вентиляционных каналов – удовлетворительно документации на вентиляционный дом – отсутствует. Количество вентиляционных каналов, требующих ремонта –

3.2.	Твердотельные приборы учета	объем	Количество вентиляционных коробов - Количество - 2 шт.	-1 Количество ямочек, требующих капитального ремонта нет
3.4.	Защитные узлы		Количество - 1	Состояние удовлетворительно
3.5.	Счетчики		Количество внутри помещений общедопользования - 6	Количество счетчиков, требующих ремонта - Зачистка - 6 Установка - 3
3.6.	Магистраль с расширительными шторм		Количество - 1 Длина магистральной - Длина -	Длина магистральной трубной линии - Количество расширительных узлов, требующих ремонта -
3.8.	Сети теплоснабжения		Диаметр трубы - 15 мм - 50 м Материал трубы - сталь Протяженность в одностороннем направлении - 1418 м. Количество в местах общего пользования - 6	Требует замены (материал и количество)
3.9.	Радиатор		Материал - чугун	
3.10.	Трубопроводы холодной воды		Диаметр - Материал - сталь. Протяженность -	Диаметр, материал, протяженность труб, требующих замены, ремонта -
3.11.	Трубопроводы горячей воды		Диаметр - Материал - сталь. Протяженность -	Диаметр, материал, протяженность труб, требующих замены, ремонта -
3.12.	Контентные приборы учета		Количество установленных приборов учета, их номера, марка, наличие технической документации нет	Длина проведенных метров приборов учета -
3.13.	Трубопроводы канализации		Диаметр - 100 мм Протяженность - Материал - чугун	Диаметр, материал, протяженность труб, требующих замены, ремонта - Протяженность труб требующих замены
3.14.	Двухролики		Количество - 0	
3.15.	Защитки, вентили, крышки, на системе теплоснабжения		Количество: Защиток - 2 Вентилей - 36 Крышек -	Требуют замены, ремонта, установки; Защиток - нет Вентилей - нет Крышек -
3.16.	Насос		Количество - нет	
4.	Земельный участок, находящийся в составе общедопользования многоквартирного дома		Земельный участок - 3877 кв.м. Площадь застройки - 643,54 Асфальт - 225,5 кв.м. Газон - 2938 кв.м. Деревья - 1	Указать состояние - удовлетворительно
4.2.	Земельно наследования		Деревья - 1	Указать состояние -
4.3.	Домовая благоустроенная		Материал архитектурные формы (ветеринар, если есть, перечислить) Отсутствие - шт. Самостоятельно - 3 шт.	

Приложение № 2 к договору оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме № 2 от 01.01.2017г.

№ п/п	Вид работ	Срок выполнения/объем	Цена работ и услуг за 1 кв.м площади помещений в месяц
1	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания строительных конструкций		
1.1	Установка замков на двери входа в подъезд и выходы на крыльцо или чердак	По мере необходимости, но не более 1 раза в год	
1.2	Обеспечение исправного состояния конструкций чердака, кровли и скатных водостоков; защита от увлажнения строительных конструкций, в том числе защита от протекания кровли	Постоянно, должно быть эксплуатационно, но не более 1 раза в год	
1.3	Защита балконов и лоджий от кровли, оконных карнизов, зашивка над входами в подъезды	По мере необходимости, но не более 1 раза в год	
1.4	Очистка скатных кровель и мест протекания в местах кровельных откосов	По мере необходимости, но не более 3 раз в год	
1.5	Цветок и промывка (при необходимости) от мусора вентиляционных каналов	1 раз в год	
1.6	Обеспечение исправного состояния окон, дверей (заполнений, находящихся в значительном износе) в помещениях, относящихся к общему имуществу собственников	не более 1 раза в год	
1.7	Обеспечение исправного остекления, восстановление фурнитуры (особенно удаленной)	не более 1 раза в год	
1.8	Обеспечение исправных дверей в подъезд самозакрывающимися устройствами	1 раз в год	
1.9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта конструктивных элементов здания и частей общего имущества многоквартирного дома, не оговоренные в п. 1.1-1.8	не более 1 раза в год (по всем видам работ данного пункта)	
2	Работы, необходимые для надлежащего содержания и ремонта оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме		
2.1	Внутридомовая инженерная система теплоснабжения (горячее водоснабжение, отопление)		
2.1.1.	Консервация системы отопления	1 раз в год после окончания отопительного сезона	
2.1.2.	Проверка системы отопления	1 раз в год после окончания отопительного сезона	
2.1.3.	Проверка работоспособности запорной арматуры и клапана на прочность системы отопления, судя по акту теплотехника	После окончания отопительного периода, а также перед началом отопительного периода (краны-запорные)	
2.1.4.	Устранения незначительных неисправностей в системах горячего водоснабжения, отопления	По заявке жильцов и в течение 7 дней, но не более 1 раза в год	
2.1.5.	Удаление воздуха из системы отопления и ГВС	По мере необходимости, но не более 1 раза в год	
2.1.6.	Детальный осмотр арматуры трубопроводов системы отопления с занесением в журнал	1 раз в месяц	
2.1.7.	Детальный осмотр элементов системы: насос, манометр, запорная арматура, контрольно-измерительная аппаратура, автоматическое устройство в последующем регистрируемый в журнале	1 раз в месяц	
2.1.8.	Проверка на предмет утечек воды	1 раз в год	
2.2.	Внутридомовая инженерная система водоотведения		
2.2.1.	Проведение профилактических работ, осмотра, наладки системы очистки канализационной сети, канализации	1 раз в год	
2.2.2.	Проверка канализационных выпусков от снега на объекте водоотведения	1 раз в год	
2.3.	Внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения		
2.3.1.	Проверка исправности запорно-регулирующей арматуры	раз в год	

№ п/п	Вид работ	Срок выполнения/объем	Цена работ и услуг на 1 кв.м площади помещений в месяц
2.3.2	Устранение недостаточных неисправностей в системе водо-обогрева (акт разбора труб; магистральные стояки до отаплив.)	По графику отаплив. в течение 7 дней, но не более _____ раз	
2.4	Электрооборудования		
2.4.1	Осмотр сводных и распределительных устройств (ВРУ, РП) и этажных щитов освещения (ЩО) с воздушной контактной разводкой и проверкой надежности	согласно графика ППР 3 раза в год	
2.4.2	Ремонт ВРУ, РП, ЩО. Обслуживание шкафов безопасности	согласно графика ППР 1 раз в год	
2.4.3	Осмотр электрических сетей освещения с самой парогреющей ламп, арматура (выключатели, розетки, разъемных коробок), неисправных участков сети, замена энергосберегающих (№3 №251)	согласно графика ППР 1 раз в квартал	
2.4.4	Выполнение замеров сопротивления изоляции сетей освещения	1 раз в год согласно графика ППР	
2.4.5	Контроль работ по контролю за работами участка электрик и введенных в эксплуатацию общедомовых приборов учета (проверка корректности работы прибора учета)	постоянно	
2.6	Система внутридомового газового оборудования		
2.6.1	Техническое обслуживание внутренних домовых газопроводов сети газопотребления	1 раз в 3 года, согласно договору	
2.6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта инженерно-технического оборудования, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, не входящего в п.п.2.1-2.4	Не более 1 раза в год (по всем видам работ данного пункта)	
3	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме		
3.1	Устранение аварийных повреждений систем водоснабжения, отопления, канализации и внутренних домовых газопроводов, являющихся объектом обслуживания обслуживаемого помещения МКД	Круглосуточно	
3.2	Ликвидация повреждений внутренних сетей электроснабжения, являющихся общим имуществом обслуживаемого помещения МКД	Круглосуточно	
4	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на протечки в отдельных местах кровли		
4.1	Прекращение протечек, ликвидация протечек, определение места протечки, ремонт участка кровли от течи, ремонт водосточной системы, установка бочков и чердачных помещений	1 постоянно	
5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания помещений общего пользования, придомовой территории (земельного участка) и мусоропровода		
5.1	Очистка помещений, входящих в состав общ. имущества	1 раз в месяц	
5.2	Летняя уборка		
5.2.1	Уборка газонов от сорняков, мусора и опавших листьев	весна-1 раз, осень - 1 раз	
5.2.2	Сборники и уборка мусора в пределах земельного участка МКД	1 раз в 10 дней апрель-октябрь	
5.2.3	Посаженые площадки, асф. тротуары	1 раз в 10 дней апрель-октябрь	
5.2.4	Вывоз уличного мусора и снега с территории земельного участка МКД на склад, погрузка мусора в контейнер с помощью ТБО	По мере накопления	
5.2.5	Побелка бордюров, заборов	1 раз в год	
5.2.6	Выжигание газонов	2 раза	
5.3	Земельная уборка		
5.3.1	Сбор мусора и уборка мусора в пределах земельного участка МКД	1 раз в месяц - еженедельно	
5.3.2	Расчистка от снега и дорожки, расположенной на земельном участке МКД	По мере необходимости, но не более: площадь: _____ м ² количество раз: _____	
5.3.3	Расчистка от снега крыльца, площадки входа подъезда и выхода в дворик, расположенной на земельном участке МКД	По мере необходимости, но не более: площадь: _____ м ² количество раз: _____	
5.3.4	Расчистка от снега внутриквартирные подходы, подходы к соседним квартирам	По мере необходимости, но не более: площадь: _____ м ² количество раз: _____	
5.3.5	Обработка при возникновении сырости и плесневых грибов	По мере необходимости, но не более: площадь: _____ м ² количество раз: _____	

№ п/п	Вид работ	Срок выполнения/объем	Цена работ и услуг + 1 кв. м площади помещений в месяц
6.2.6	Очистка стирокот от снега на ширину 3,7 метра для отведения талых вод от МКД (в период весенней оттепели)	1 раз в год, согласно графику	
6	Услуги по управлению многоквартирным домом		
	<i>Обязательно (предусмотрены Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013</i>		
6.1	Поиск, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом		
6.2	Сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах		
6.3	Расчет и оформление финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, исходящих из плана работ		
6.4	Подготовка предложений по вопросам пользования коммунального ресурса (ресурсоуслуги) многоквартирного дома		
6.5	Проведение доведения собственником помещений в многоквартирном доме решений и решений на собраниях в т.ч. об изменении размера платы за содержание и текущий ремонт жилого помещения, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, расположенных в МКД		
6.6	Уведомление собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания, ознакомление собственников помещений в доме с информацией и материалами, которые будут рассматриваться на собрании		
6.7	Подготовка форм документов для проведения собраниями собственников в доме годовых-ежегодных общедомовых собраний собственников, проведение итогов годового собрания, документальное оформление решений, принятых собранием		
6.8	Оформление заявки услуг и выполнение работ, предусмотренных планом работ и работ, утвержденным решением собрания, следствием способа оказания услуг и выполнения работ		
6.9	Осуществление функций заказчика на выполнение отдельных видов работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, подготовка заданий для исполнителей услуг и работ		
6.10	Зачисление до сдачи заявки услуг, ведение платежной книжки работы при выявлении нарушений из вытекающих договоров		
6.11	Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями услуг. Назначения представителя для контроля качества оказания услуг собственником помещений, общего имущества собственников помещений. Документальное оформление приема услуг и работ, актов выполненных услуг и работ, не являющихся объектом прекращения срока		
6.12	Взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью связанной с исполнением заключенных договоров, направленных на содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме		
6.13	Напоминание об оплате коммунальных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями законодательства		
6.14	Оформление платежей дольщиков и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме		
6.15	Ведение платежной и кассовой работы в отходящих лиц, на основании обязанности по взысканию платы		
6.16	Предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме сведений о выполнении работ и оказании услуг путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, расположенных в многоквартирных домах, с периодичностью не реже 1 (один) раз в год		

№ п/п	Вид работ	Срок выполнения/объем	Цена работ и услуг 1 кв.м площади помещений в месяц
6.17	Приним участие в приеме заявок, предложений и обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме		
6.18	Обеспечение участия представителей собственников помещений в многоквартирном доме, представителей специализированных организаций (при необходимости), специалистов в осуществлении контроля за качеством услуг и работ, приемка работ		
	<u>Дополнительно:</u>		
6.19	Информирование собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме о порядке предоставления услуг по аварийному обслуживанию, в случаях и порядке, предусмотренной продолжительности перерыва, путем размещения уведомлений в информационные стенды, расположенных в многоквартирном доме		
6.20	Выдача собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме сведений о порядке расчета за услуги и работы по договору, справки и письма установленного образца по требованию регистрационных, налоговых органов и иных организаций и учреждений		
6.21	Создание кадастровых собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме по регистрационному учету по месту пребывания и по месту жительства, по распоряжению выданных органами государственной власти Российской Федерации		
6.22	Организация работы по профилактике и предупреждению пожаров, инфекционных заболеваний, по выполнению предписаний служб санитарного надзора, жилищной инспекции, администрации муниципального образования "Город Кирово-Челядь" Кировской области		
6.23	Проведение профилактических инструктажей с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме (пожарный, электротехнический)		
6.24	Создание и обслуживание систем, обеспечивающих обзор		
7	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов.		
7.1	Своевременная организация вывоза отходов и контроль за выполнением графика удаления отходов	Ежедневно	
7.2	Организация вывоза крупногабаритных отходов (старая мебель, остатки от текущего ремонта квартир и т.п.)	1 раз в неделю	

Итого:

19,94

Примечания:

Настоящий перечень является общим для всех типов МКД, стоимость работ определена исходя из технической оснащенности и необходимости выполнения определенных видов работ конкретным многоквартирным домом, в рамках настоящего перечня.

- Периодичность работ устанавливается согласно норм действующего законодательства.
- Работы выполняются в режиме финансирования.