

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

г. Кирово – Чепецк  
Кировской области

«01» января 2014 г.

**СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА № 6, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: КИРОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, г. КИРОВО – ЧЕПЕЦК, ул. Спортивная** на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол (решение) общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 6 по ул. Спортивная, г. Кирово - Чепецк от «21» ноября 2013 г.), именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «АЛЬТЕРНАТИВА»** в лице генерального директора ОПАЛЕВОЙ ТАТЬЯНЫ ПАВЛОВНЫ, 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 жилого дома от «21» ноября 2013 года.
- 1.2. Условия настоящего Договора определены собранием собственников помещений многоквартирного дома и являются одинаковыми и обязательными для всех собственников помещений.
- 1.3. Общее собрание собственников помещений многоквартирного дома является высшим органом управления данного многоквартирного дома.

### 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, город Кирово – Чепецк, ул. Спортивная, дом № 6.
- 2.2. Договоры о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении, заключаемые с ресурсоснабжающими организациями с целью обеспечения потребителя коммунальными услугами, заключаются Собственниками многоквартирного дома самостоятельно.
- 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 Приложениях № 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.

### 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 многоквартирного дома выполнять по заданию Собственников 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 жилых помещений вида, объема, стоимости, источника финансирования и сроков выполненных работ;
- 3.1.3. Вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутримановое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора согласно сроков, предусмотренных действующим законодательством.

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 Собственников помещений в многоквартирном доме, 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 установленных в п. 4.1. Договора платежей.

3.1.10. Приступить к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

### **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 потребителем 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 и капитального ремонта, условия их выполнения, а так же размер 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 и порядок в подъездах, кабинах лифтов, 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 помещениях 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 Кирова - 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;

3.3.13. Члены семьи Собственника жилого 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 жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность;

3.3.14. 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;

3.3.15. 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 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;

3.4.7. Предоставлять Управляющей организации помещения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, для хранения инвентаря, инструментов, материалов, используемых для обслуживания и содержания многоквартирного дома и для иных целей, направленных на исполнение условий настоящего Договора;

#### 4. Цена (размер платы) и порядок расчетов

4.1. Размер платы по настоящему договору за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается исходя перечня работ и услуг, а так же их стоимости, предложенных Управляющей организацией и утвержденных 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 содержание и ремонт жилого помещения устанавливается (определяется) с учетом предложений Управляющей организации в соответствии с требованиями действующего законодательства и условиями настоящего договора.

4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения 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 содержание и ремонт жилого помещения многоквартирного дома 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 содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

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 как 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 неоплаты наступает у Собственника индивидуально по каждому отдельному помещению.

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

4.11. В случае возникновения необходимости оказания дополнительных услуг и проведению дополнительных работ, не предусмотренных 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 заключенного дополнительного договора или дополнительного соглашения к настоящему договору.

## 5. Ответственность Сторон

- 5.1. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.
- 5.2. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении.
- 5.3. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 5.4. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным 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).
- 5.5. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления договора в юридическую силу. При обнаружении недостатков оказанной услуги по настоящему договору Собственники вправе потребовать, а Управляющая организация обязана немедленно за свой счет устранить недостатки оказанной услуги.
- 5.6. При несвоевременном внесении оплаты по договору с Собственника(-ов) взыскивается задолженность в порядке, установленном действующим законодательством.
- 5.7. 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.
- 5.8. 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.
- 5.9. 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 о их проведении);
  - использованием собственниками (нанимателями) общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
  - не обеспечением собственниками (нанимателями) своих обязательств, установленных настоящим договором;
- 5.10. В случае, если Собственники нежилых помещений в течение 2-х расчетных периодов не произведут расчет по договору, Управляющая организация вправе произвести отключение внутридомовых инженерных коммуникаций, принадлежащих Собственнику, от коммуникаций жилого дома, до погашения задолженности по договору. Предупреждение об отключении направляется за десять календарных дней

5.11. 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

5.12. 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.

5.13. Собственники помещений в доме несут полную ответственность за состояние общего имущества (полностью или в соответствующей части), возможное возникновение аварийных ситуаций и их последствия, если Управляющая организация должным образом уведомила собственников помещений о необходимости капитального или иного ремонта дома либо отдельных его конструктивных элементов, инженерных сетей, другого оборудования путем вывешивания информации на информационных стендах, расположенных в подъездах многоквартирных домов, и на официальном сайте Управляющей организации, но Собственниками помещений в разумные сроки не принято решение о проведении ремонта общего имущества, приобретения необходимого оборудования, инвентаря.

5.14. В случае, если Управляющая организация надлежащим образом уведомила Собственников о необходимости капитального ремонта общего имущества МКД путем вывешивания информации на информационных стендах, расположенных в подъездах многоквартирных домов, и на официальном сайте Управляющей организации, 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 управлению, 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).

5.15. Контроль собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

- подписания уполномоченным собственниками помещений лицом актов выполненных работ и оказанных услуг;
- предоставления УО 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;
- актирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего 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 2014 г. и действует в течение пяти лет. Настоящий договор считается 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. Договор считается досрочно расторгнутым, если собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за три месяца до предполагаемой даты его расторжения Уполномоченное собственниками лицо направило управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бланков голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения управляющей организацией существенных условий договора. При этом договор расторгается по окончании календарного года.
- 6.9. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываемых Управляющей организацией и Уполномоченным собственниками лицом (Собственниками) и являются неотъемлемой частью настоящего договора принятого общим собранием собственников.
- 6.10. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего договора.

### 7. Прочие условия

- 7.1. 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.
- 7.2. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, регулируются отдельным договором, заключенным в порядке, предусмотренном жилищным законодательством.
- 7.3. В случае отсутствия договоренности о гарантии на оказанные услуги и (или) выполненные работы гарантийным сроком считается 12 месяцев.
- 7.4. 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.
- 7.5. Обязанность информирования иных пользователей помещений о подписании договора со стороны Собственников и о вступлении договора в силу путем размещения соответствующей информации в подъездах МКД лежит как на Уполномоченным собственниками лице, так и на Управляющей организации.
- 7.6. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.
- 7.9. Взаимоотношения Управляющей организации и Собственников, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.
- 7.10. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у Уполномоченного собственниками лица, второй - у Управляющей организации. Управляющая организация обязана однократно выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику. Последующее предоставление копий договора осуществляется за установленную Управляющей организацией плату.
- 7.11. Приложения к настоящему договору, являются его неотъемлемой частью:  
Приложение № 1 «Состав общего имущества многоквартирного дома»  
Приложение № 2 «Перечень оказываемых услуг и (или) выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД».
- 7.12. Реквизиты и подписи:
- «Собственники»: Собственники помещений многоквартирного дома, согласно протокола общего собрания.

*Александровна Людмила Александровна кв. 8/9 №5*  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
«АЛЬТЕРНАТИВА»

Адрес: 613050 Кировская область, город Кирово-Чепецк, улица Сосновая, дом 9, пом.4.

Генеральный директор ООО УК «АЛЬТЕРНАТИВА»

М.П.

/Т.П. О



*Тристан*

**Перечень работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.**

№ п/п	Вид работ	Срок выполнения/объем	Цена работ и услуг на 1 кв.м площади помещений в месяц
1	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания строительных конструкций</b>		
1.1	Установка замков на двери входа в подвал и выходы на кровлю или чердак	По мере необходимости, но не более 1 раза в год	
1.2	Очистка кровли от мусора и грязи	2 раза в год	
1.3	Обеспечение исправного состояния конструкций чердака, кровли и системы водоотвода; защита от увлажнения строительных конструкций, в том числе: защита от протекания кровли	Постоянно, согласно правил эксплуатации, но не более 1 раза в год	
1.4	Удаление наледи и сосулек с кровли, снежных навесов, козырьков над входами в подъезды	По мере необходимости, но не более 1 раза в год	
1.5	Очистка скатных кровель и мест протечек на плоских кровлях от снега	По мере необходимости, но не более 3 раз в год	
1.6	Осмотр и прочистка (при необходимости) от мусора вентиляционных каналов	1 раз в год	
1.7	Обеспечение исправного состояния окон, дверей (заполнений, подвергшихся значительному износу) в помещениях, относящихся к общему имуществу собственников	Не более 1 раза в год	
1.8	Обеспечение исправного остекления, восстановление фурнитуры (скобяных изделий)	Не более 1 раза в год	
1.9	Обеспечение входных дверей в подъезд самозакрывающимися устройствами	1 раз в год	
1.10	Ремонт дворового оборудования, малых архитектурных форм, хозяйственных площадок, скамеек, качелей и других форм, находящихся в пределах земельного участка МКД	1 раз в год	
1.11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта конструктивных элементов входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, не вошедшие в п.п. 1.1-1.10	Не более 1 раза в год (по всем видам работ данного пункта)	
2	<b>Работы, необходимые для надлежащего содержания и ремонта оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</b>		
2.1	<b>Внутридомовая инженерная система теплоснабжения (горячее водоснабжение, отопление)</b>		
2.1.1	Консервация системы отопления	1 раз в год после окончания отопительного сезона	
2.1.2	Промывка системы отопления	1 раз в год после окончания отопительного сезона	
2.1.3	Проведение ревизии запорной арматуры и испытаний на прочность системы отопления, сдача по акту теплосети	После окончания отопительного периода, а также перед началом отопительного периода (июнь-сентябрь)	
2.1.4	Комплекс работ по контролю за работой установленных и введенных в эксплуатацию общедомовых приборов учета (ОПУ): - проверка работы; - обработка/внесение данных показаний; - анализ показаний; - снятие архива с выходом на место (при необходимости); - сдача в эксплуатацию после поверки (при необходимости); - корректировка настроек ОПУ (при необходимости); - составление отчетов.	Постоянно	
2.1.5	Устранение незначительных неисправностей в системах горячего водоснабжения, отопления	По заявке жильцов в течение 7 дней, но не более 1 раза в год	
2.1.6	Удаление воздуха из системы отопления и ГВС	По мере необходимости, но не более 1 раза в год	
2.1.7	Детальный осмотр разводящих трубопроводов систем отопления с регистрацией в журнале	1 раз в месяц	
2.1.8	Детальный осмотр элементов систем: насосы, магистральная запорная арматура, контрольно-измерительная аппаратура, автоматические устройства с последующей регистрацией в журнале	1 раз в неделю	
2.1.9	Проверка на прогрев отопительных приборов	1 раз в год	
2.2	<b>Внутридомовая инженерная система водоотведения</b>		
2.2.1	Проведение профилактических работ: осмотр, наладка системы, очистка канализационной сети, пивнестоков	1 раз в год	
2.2.2	Прочистка канализационных вытяжек от снега наносного происхождения	1 раз в год	
2.3	<b>Внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения</b>		
2.3.1	Проверка исправности запорно-регулирующей арматуры	1 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 незначительных неисправностей в системе водоснабжения (акт раздела границ: магистральные стояки до отпаек)	По заявке жильцов в течение 7 дней, но не более ____ раз	
2.3.3	Комплекс работ по контролю за работой установленных и введенных в эксплуатацию общедомовых приборов учета (ОПУ): - проверка работы; - обработка/внесение данных показаний; - анализ показаний; - снятие архива с выходом на место (при необходимости); - сдача в эксплуатацию после поверки (при необходимости); - корректировка настроек ОПУ (при необходимости); - составление отчетов.	Постоянно	
2.4	<b>Электрооборудование</b>		
2.4.1	Осмотр вводных и распределительных устройств (ВРУ, РП) и этажных щитов освещения (ЩО) с подтяжкой контактных соединений и проверкой надёжности	согласно графика ППР 3 раза в год	
2.4.2	Ремонт ВРУ, РП, ЩО. Обновление знаков безопасности	согласно графика ППР 1 раз в год	
2.4.3	Осмотр электрических сетей освещения с заменой перегоревших ламп, арматуры (выключателей, розеток, распаячных коробок), неисправных участков сети, замена светильников (ФЗ №261)	согласно графика ППР 1 раз в квартал	
2.4.4	Выполнение замеров сопротивления изоляции сетей освещения	1 раз в 3 года, согласно графика ППР	
2.4.5	Комплекс работ по контролю за работой установленных и введенных в эксплуатацию общедомовых приборов учета (проверка корректности работы приборов учета)	Постоянно	
2.5	<b>Система внутридомового газового оборудования</b>		
2.5.1	Техническое обслуживание внутренних домовых газопроводов сети газопотребления	1 раз в 3 года, согласно договора	
2.5.2	Техническое диагностирование внутренних домовых газопроводов сети газопотребления	в МКД введенных в эксплуатацию более 30 лет назад, после истечения дополнительного нормативного срока службы, если таковой установлен	
2.6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта инженерно-технического оборудования входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, не вошедшие в п.п. 2.1-2.4	Не более 1 раза в год (по всем видам работ данного пункта)	
3	<b>Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме</b>		
3.1	Устранение аварийных повреждений систем водопровода, отопления, канализации и внутренних домовых газопроводов, являющихся общим имуществом собственников помещения МКД	Круглосуточно	
3.2	Ликвидация повреждений во внутренних сетях электроснабжения, являющихся общим имуществом собственников помещения МКД	Круглосуточно	
4	<b>Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на протечки в отдельных местах кровли</b>		
4.1	Принятие мер по локализации протечек (определение места протечки, расчистка участка кровли от снега, расчистка водостоков, установка бочек в чердачном помещении)	Постоянно	
5	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания помещений общего пользования, придомовой территории (земельного участка) и мусоропровода</b>		
5.1	Уборка чердака и подвала от мусора	1 раз в год согласно графика	
5.2	Дератизация помещений, входящих в состав общ. имущества	1 раз в месяц	
5.3	<b>Летняя уборка</b>		
5.3.1	Уборка газонов от сучьев, мусора и опавших листьев	весна-1раз, осень-2раза	
5.3.2	Собирание и уборка мусора в пределах земельного участка МКД	1 раз в неделю апрель-октябрь	
5.3.3	Подметание площадок, дорог, тротуаров	1 раз в неделю апрель-октябрь	
5.3.4	Вывоз уличного мусора и смета с территории земельного участка МКД на свалку, погрузка мусора-вручную при вывозе ТБО	1 раз в неделю	
5.3.5	Побелка бордюрных камней	1 раза в год	
5.3.6	Выкашивание газонов	2 раза	
5.4	<b>Зимняя уборка</b>		
5.4.1	Собирание и уборка мусора в пределах земельного участка МКД	1 раз в месяц ноябрь-март	
5.4.2	Расчистка от снега дороги, расположенной на земельном участке МКД	Ноябрь-апрель, по мере необходимости, но не более: площадь ____ м <sup>2</sup> машино-часы:	

№ п/п	Вид работ	Срок выполнения/объем	Цена работ и услуг на 1 кв.м площади помещений в месяц
5.4.3	Расчистка от снега крыльца, площадки возле подъезда и выхода к дороге, расположенной на земельном участке МКД	Ноябрь-апрель, по мере необходимости, но не более: площадь: _____ м2 количество раз: _____	
5.4.4	Расчистка от снега внутриквартальных лестниц, подходов к пожарным гидрантам	Ноябрь-апрель, по мере необходимости, но не более: площадь: _____ м2 количество раз: _____	
5.4.5	Обработка при возникновении скользкости пешеходных дорожек, тротуаров песком в пределах земельного участка МКД	Ноябрь-апрель, по мере необходимости, но не более: площадь: _____ м2 количество раз: _____	
5.4.6	Очистка отмосток от снега на ширину 0,7 метра для отведения талых вод от МКД (в период весенней потайки)	1 раз в год, согласно графика	
5.5	<b>Обслуживание мусоропроводов (при наличии)</b>		
5.5.1	Профилактический осмотр системы мусоропровода, устранение засоров	1 раз в месяц	
5.5.2	Удаление ТБО из мусорокамер	Ежедневно	
5.5.3	Мокрая уборка дезинфицирующим составом приемных клапанов мусоропровода	1 раз в месяц	
5.5.4	Уборка стен мусорокамер, нижней части ствола мусоропровода с шиббером и приемного бункера	1 раз в месяц	
5.5.6	Расчистка от снега подходов к мусорокамере	Ноябрь-апрель, по мере необходимости, но не более: площадь: _____ м2 количество раз: _____	
6	<b>Услуги по управлению многоквартирным домом</b>		
	<i>Обязательно (предусмотрены Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 №416)</i>		
6.1	Прием, 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, использующих общее имущество в многоквартирном доме, включая ведение актуальных списков в электронном виде и / или на бумажных носителях, с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных		
6.3	Расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ (в т.ч. с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ)		
6.4	Подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома		
6.5	Доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме решений, принятых на собрании, 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 собственниками помещений в доме годовых/внеочередных общих собраний собственников, подведение итогов проведенного собрания, документальное оформление решений, принятых собранием		
6.8	Организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, определение 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	Заключение договоров оказания услуг, ведение претензионной, исковой работы при выявлении нарушений из вытекающих договоров		

№ п/п	Вид работ	Срок выполнения/объем	Цена работ и услуг на 1 кв.м площади помещений в месяц
6.11	Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями услуг. Направление представителя для осмотра помещения, общего имущества собственников помещений. Документальное оформление приемки услуг и работ, фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества, фактов причинения вреда		
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	Начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями законодательства		
6.14	Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме		
6.15	Ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы		
6.16	Предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме отчетов о выполнении условий договора, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах, расположенных в многоквартирных домах, с периодичностью не реже 1 (одного) раза в год		
6.17	Прием и рассмотрение 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, приемке работ		
	<b>Дополнительно:</b>		
6.19	Информирование собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме о перерывах предоставления услуг по заключенному договору, о причинах и предполагаемой продолжительности перерыва, путем размещения уведомлений на информационных стендах, расположенных в многоквартирном доме		
6.20	Выдача собственникам, пользователям помещений в многоквартирном доме сведений о состоянии расчетов за услуги и работы по договору, справок и писем установленного образца по требованию регистрационных, налоговых органов и иных организаций и учреждений		
6.21	Оказание содействия собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме по регистрационному учёту по месту пребывания и по месту жительства, по оформлению в выдаче паспорта гражданина 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-Чепецк" Кировской области		
6.23	Проведение противопожарных инструктажей с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме (первичный, повторный, внеплановый)		
6.24	Содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, выполненных/невыполненных в счет расчетов по договору		
6.25	Страхование гражданской ответственности за причинение вреда при выполнении работ и оказании услуг по содержанию и ремонту помещений в многоквартирном доме		
7	<b>Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов в многоквартирном доме.</b>		
7.1	Содержание, обслуживание, технический надзор в соответствии с установленными требованиями, без проведения замены лифтового оборудования		
7.2	Техническое освидетельствование		
7.3	Услуги аварийно-диспетчерской службы		
7.4	Страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта (лифт) за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте		
8	<b>Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов.</b>		

№ п/п	Вид работ	Срок выполнения/объем	Цена работ и услуг на 1 кв. м площади помещений в месяц
8.1	Своевременная организация вывоза отходов и контроль за выполнением графика удаления отходов	Ежедневно	
8.2	Организация вывоза крупногабаритных отходов (старая мебель, остатки от текущего ремонта квартир и т.п.)	По мере накопления	

Примечания.

- Настоящий перечень является общим для всех типов МКД; стоимость работ определяется согласно технической оснащенности и необходимости выполнения определенных видов работ конкретного многоквартирного дома, в рамках настоящего перечня.
- Периодичность работ устанавливается согласно норм действующего законодательства.
- Работы выполняются в размере финансирования.