

Договор управления многоквартирным домом № 4

по адресу : г. Слободской , ул. Рабочая , дом 26

г. Слободской

«01 » января 2017г.

Жилищно-строительный кооператив при фанерном комбинате «Красный якорь», в лице председателя Орехова Александра Елифериевича , на основании решения общего собрания собственников помещений,(протокол общего собрания № 16 от 20 ноября 2016 г. (Приложение № 1), именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны и ООО «СТАРЫЙ ГОРОД», в лице директора Ячменникова Евгения Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1 Настоящий договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях, согласованных с Управляющей организацией, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.2 При выполнении условий настоящего договора Стороны руководствуются нормами Жилищного кодекса Российской Федерации , Гражданского кодекса Российской Федерации , другими нормативно-правовыми актами действующего законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме.
- 1.3 Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений. В этом случае собственники помещений на своем общем собрании обязаны утвердить виды, объемы работ, их стоимость и источники финансирования.
- 1.4 Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества и составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год.
- 1.5 Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащий управлению определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество , в части которого выполняются работы и оказываются услуги (Приложение № 2).Стороны согласовали, что если Собственники помещений на общем собрании не установили состав общего имущества, то такой состав имущества определяется п. 2-9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства от 13 августа 2006 г. № 491.
- 1.6 Управляющая организация по требованию уполномоченного собственниками лица (председателя домового комитета, членов совета дома) ежеквартально оформляет акт выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах и предоставляет уполномоченному лицу в первом месяце, следующим за отчетным периодом. Уполномоченное собственниками лицо в 3-х дневный срок подписывает акты и возвращает один экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок

Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приемки работ (услуг, то работы (услуги) считаются принятыми.

1.7 Собственники помещений согласны приобретать и производить оплату коммунальных услуг непосредственно у ресурсоснабжающих организаций.

1.8 Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в частности своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

1.9 Сведения о Собственниках помещений и лицах, проживающих в помещении Собственника, характеристики помещений и виды предоставляемых коммунальных услуг указаны в документации на многоквартирный дом (лицевые счета, правоустанавливающие документы и пр.)

1.10 Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписания актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное собственниками лицо (председатель домового комитета), если иное лицо не установлено решением общего собрания помещений. В случае, если уполномоченное лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и т.п.), то его обязанности могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему управлению, содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, в зависимости от технического состояния жилого дома и в пределах денежных средств, поступивших от населения на эти цели. Собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам Управляющая организация обязуется оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Управляющая организация обязуется обеспечивать условия для доведения коммунального ресурса в зависимости от степени благоустройства дома (холодное и горячее водоснабжение, электроэнергия, тепловая энергия на отопление, услуги водоотведения, газ) до жилого (нежилого) помещения.

2.3. Услуги и (или) работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляются Управляющей организацией самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц.

2.4. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение) использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата рождения, место рождения, адрес, семейное и социальное положение, сведения о

наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей.

3. Права и обязанности Управляющей организации :

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества дома, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2. Своевременно информировать Собственников через объявления на подъездах:

- о сроках предстоящего планового отключения подачи коммунальных услуг;
- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 3-х календарных дней до начала работ.

3.1.3. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами , превышающими установленную продолжительность.

3.1.4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на восстановление такой документации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

3.1.5. Выдавать платежные документы, копии лицевого счета, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

3.1.6. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание, в том числе по заявкам Собственников или заключить договор на аварийно-диспетчерское обслуживание.

3.1.7. Предоставлять уполномоченному Собственниками лицу, в первый квартал текущего года, следующего за отчетным , письменный отчет об исполнении условий настоящего договора, а при его отсутствии разместить отчет на доске объявлений каждого подъезда дома.

Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств Собственников, начисленных и поступивших Управляющей организацией в отчетный период, сумма задолженности по начисленным платежам, перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг).

3.1.8. Проинформировать Собственников об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества, а также об индексации размера платы на содержание и ремонт общего имущества путем размещения уведомлений на досках объявлений подъезда дома или путем распространения таких уведомлений по почтовым ящикам.

3.1.9. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.1.10. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.1.11. Осуществлять функции по сбору платежей на расчетный счет Управляющей организации и перечислению платежей поставщикам услуг в соответствии с заключенными договорами.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. В период действия договора самостоятельно определять порядок, сроки и способ выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, правомочных решений и заявок Собственников, объема поступивших средств Собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства - перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

3.2.2. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ, ГПН, Роспотребнадзор и т.п.), о чем управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты и (или) в счет будущей оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников осуществляется путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда или информационных досках (стендах).

3.2.3. Производить индексацию размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в размере, не превышающем уровень официально установленной инфляции.

3.2.4. С согласия Собственников помещений инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

3.2.5. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.6. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.2.7. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

3.2.8. Оказывать Собственникам дополнительные услуги или выполнить другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если Собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

3.2.9. Требовать исполнения Собственником своих обязанностей по настоящему Договору.

3.2.10. Требовать в установленном порядке возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или пользователей помещений.

3.2.11. По вопросам, связанным с управлением, содержанием, ремонтом многоквартирного дома и предоставлением коммунальных услуг вправе обратиться в суд в качестве истца по искам, вытекающим из предмета договора.

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

3.2.13. Размещать информацию рекламного содержания на платных документах и информационных стендах.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. Получать услуги, предусмотренные договором, безопасные для жизни и здоровья, не причиняющие вреда его имуществу.

4.1.2. Требовать от Управляющей организации исполнения своих обязанностей, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.1.3. Предъявлять в установленном порядке претензии и требования к Управляющей организации в связи с некачественным или несвоевременным предоставлением услуг для перерасчета платежей, исходя из положений настоящего договора и действующих нормативных актов.

4.1.4. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.

4.1.5. Предоставлять показания приборов учета (индивидуальных, квартирных) диспетчеру (лично или по телефону) управляющей организации или иным удобным способом.

4.1.6. Получать информацию, связанную с выполнением Управляющей организацией обязательств по настоящему Договору, в форме, утвержденной Управляющей организацией.

4.1.7. В согласованные с ответственными лицами сроки проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы за счет средств собственника).

4.1.8.. Ставить вопрос на общем собрании об изменении перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставляемых Управляющей организацией. Протокол решения общего собрания Собственников предоставлять в Управляющую организацию в течении месяца после принятия решения.

4.2. Собственники обязаны:

4.2.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе (счет – квитанции).

4.2.2. Использовать жилое помещение в многоквартирном доме исключительно по назначению с учетом ограничений использования, установленных Жилищным кодексом РФ и другими нормативными актами Российской Федерации .

4.2.3. Предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.4. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 23-00 до 7-00 час., не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.5. Соблюдать правила пожарной безопасности , санитарные нормы и правила, также Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, в том числе: соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования, выносить мусор в специально отведенные места, не допуская сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям.

4.2.6. Не допускать установки самодельных предохранительных устройств; загромождения помещений, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома (коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, чердачных помещений, подвалов, технических этажей).

4.2.7. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации, а также уполномоченных ею лиц для осмотра внутридомового и внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии.

4.2.8. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих граждан на срок более 3-х дней не позднее 5-ти рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

4.2.9. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа и оригинал для сверки.

4.2.10. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений должны предоставлять следующие персональные данные: Ф.И.О., год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное положение, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начисления платежей.

4.2.11. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу (телефон __4-13-36, 8-912-718-61-60__).

4.2.12. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

4.2.13. Предоставить Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

4.2.14. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования в жилом (нежилом) помещении немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о них в аварийную службу Управляющей организации, не допуская причинения порчи имуществу многоквартирного дома .

4.2.15. В период проведения Собственником ремонтно-строительных работ в жилых и нежилых помещениях Собственник обязан возмещать Управляющей организации дополнительно расходы на ремонт мест общего пользования, вывоз строительного мусора и т.п. в размерах , определяемых в дополнительном соглашении между Сторонами , которое заключается по мере необходимости оказания таких услуг.

5. Цена и оплата по договору

5.1. Цена договора управления включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставлению коммунальных и прочих услуг. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме на общую площадь жилых и нежилых помещений.

5.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Стоимость услуг по управлению многоквартирным домом составляет 10 % от начисленных сумм за содержание и ремонт многоквартирного дома.

5.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также перечни таких работ и услуг устанавливаются решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений управляющей организации (за исключением индексации размера платы). Размер

платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечни работ и услуг устанавливаются общим собранием собственниками помещений. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, а так же перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества приведен в Приложениях №№ 3, 4.

5.4. Не подлежат отдельному утверждению перечни работ и услуг текущего ремонта, входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества.

5.5. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества рассчитывается на срок действия договора управления и подлежит актуализации один раз в год, а также индексированию при наступлении условий, предусмотренных настоящим договором.

5.6. Собственники помещений 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 и вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.7. Расчетный период для начисления платы по договору установлен не менее чем один год. Срок внесения платы определяется следующим образом:

-ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим - для физических лиц, в соответствии с платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим;

-ежемесячно до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату (оплату) – для юридических лиц.

Квитанция для физических лиц, счет-фактура для юридических лиц являются документами, подтверждающими факт оказания услуг и (или) выполнения работ.

5.8. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленными уполномоченными органами. При изменении тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация производит Собственникам помещений соответствующий перерасчет со дня их изменения.

5.9. Управляющая организация имеет заинтересованность в качественном выполнении работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома и экономии денежных средств собственников, предпринимает для этого все необходимые законные меры.

6. Ответственность Сторон.

6.1. Собственники несут ответственность за ненадлежащее содержание имущества в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Разграничение – эксплуатационной ответственности приведено в Приложении № 5.

6.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени, в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

6.4. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами неопределимой силы (форс - мажорными обстоятельствами): землетрясение, наводнение, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора. Форс-мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.

6.5. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников, Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

6.6. 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 и устранение аварий в объеме возникших убытков.

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

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, и пр.).

6.8. Собственник, в случае выявления факта сокрытия количества фактически проживающих в данном жилом помещении человек, невнесения за них платы за услуги, несет ответственность и покрывает причиненные убытки Управляющей организации и другим собственникам.

6.9. В случае слива из системы отопления, водоснабжения воды, собственник возмещает утерю данного энергоресурса по утвержденному общим собранием тарифу управляющей организации.

6.10. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, указанного в Приложении № 2 к настоящему договору и отказу Собственника от его замены или ремонта, отказа собственника оплатить работы по его замене или ремонту Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

6.11. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который возникает для Собственников из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.

6.12. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества, которое существовало до момента заключения данного Договора.

6.13. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

7. Заключение договора, срок действия договора, дополнение и изменение к договору

7.1. Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента его утверждения Собственниками помещений на общем собрании таких собственников или уполномоченным собственником лицом и вступает в силу с « 01» января 2017 г. и действует до «_31_» декабря 2017 г.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.3. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. Расторжение договора.

8.1. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а так же при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги:

неплатежи Собственников помещений более 3 месяцев, систематическое непринятие Собственниками решений об утверждении работ (услуг) и их стоимости, а так же по решению суда.

8.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если Управляющая организация не выполняет условия такого Договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией и при условии оплаты фактически понесенных ею расходов, а так же убытков, связанных с досрочном расторжением договора .

8.3. Договор считается досрочно расторгнутым , если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств, расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств, а так же возместили убытки Управляющей организации в связи с досрочным расторжением Договора.

9. Прочие условия.

- 9.1 Обязательство Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на входных дверях подъездов.
- 9.2. 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.
- 9.3. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:
- предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года, следующего за отчетным;
 - участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества;
 - активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их ненадлежащего качества.
- 9.4. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.
- 9.5. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями.
- 9.6. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр храниться у инициатора общего собрания (уполномоченного Собственниками лица), второй – в Управляющей организации. Копии настоящего Договора предоставляются Собственникам помещений инициатором общего собрания или уполномоченным ими лицом.
- 9.7. Данный Договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.
- 9.8. Приложение к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью:
1. Приложение № 1. Протокол № 16 общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от «20 » ноября 2016 г.;
 2. Приложение № 2 Состав общего имущества многоквартирного дома ;
 3. Приложение № 3 Размер платы за содержание и ремонт общего имущества;
 4. Перечень услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
 5. Приложение № 4 Разграничение эксплуатационной ответственности.

10. Подписи сторон:

ООО «Старый город»

Кировская область, г. Слободской

Место нахождения :

Г.Слободской ,ул. Гоголя, 103

ОГРН 1154329000506

ИНН 4329017848

КПП 432901001

Тел.8(83362)50478

8(912)7186160

Директор



Ячменников Е.В.

Собственники

Адрес многоквартирного дома :

г. Слободской Кировской обл.

ул. Рабочая ,д.26

Избранный общим собранием

Собственников представитель



Орехов А.Е. .

Состав общего имущества многоквартирного дома.

К общему имуществу многоквартирного дома относятся помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме в том числе:

- межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации
- крыши
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытия, балконные плиты)
- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты)
- внутридомовые системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, коллективные приборы учета холодной и горячей воды
- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективные приборы учета тепловой энергии.
- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего назначения, сетей (кабелей) от внешней границы, до квартирных приборов учета электрической энергии.
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами инженерной инфраструктуры и благоустройства

Управляющая организация

ООО «Старый город»
г. Слободской Кировской обл.
ул. Красноармейская 82ф

Директор



Е. В. Ячменников

Собственники

Адрес многоквартирного дома:
г. Слободской Кировской обл.
ул. Рабочая, д. 26

Избранный общим собранием
Собственников представитель



А.Е.Орехов

**Размер платы за содержание и ремонт общего имущества
многоквартирного дома
за 1 кв. м. общей площади жилого/нежилого помещения .**

Содержание и ремонт общего имущества 12 руб. 00 коп..

Вывоз ТБО и техническое обслуживание и ремонт объектов СУГ оплачивается отдельно
за фактически выполненные работы.

Управляющая организация

ООО «Старый город»

г. Слободской Кировской обл.
ул. Красноармейская 82ф

Директор



Е. В. Ячменников

Собственники

Адрес многоквартирного дома:

г. Слободской Кировской обл.
ул. Рабочая ,д. 26

Избранный общим собранием
Собственников представитель



А.Е.Орехов_

Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

1. Работы по содержанию и ремонту несущих конструкций многоквартирного дома (фундаментов , стен , перекрытий и покрытий , балок , лестниц, несущих элементов крыш , перегородок , внутренней отделки , полов) , входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

1.1. Работы по содержанию несущих конструкций :

1.1.1. Проведение технических осмотров общего имущества, проведение профилактических работ по итогам осмотров.

1.1.2. Устранение местных деформаций, восстановление поврежденных участков вентиляционных продухов, входов в подвалы (дверей).

1.1.3. Восстановление отдельных элементов(приборов), оконных и дверных заполнений в местах общего пользования(стекол , пружин и т.п.).

1.1.4. Восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования .

1.1.5. Содержание подвальных помещений согласно санитарным нормам.

1.1.6. Очистка кровли от грязи , мусора и листьев . Уборка снега и наледи с кровли.

1.1.7. Закрытие на замки подвалов и тех. этажей, выходов на кровлю , устройство металлических решеток.

1.1.8. Прочистка общедомовых канализационных коммуникаций .

1.1.9. Прочистка воронок внутреннего водостока.

1.1.10. Мелкий ремонт укрепления входных деревянных дверей в подъездах.

1.2. Работы по ремонту несущих конструкций :

1.2.1. Устранение местных деформаций, восстановление поврежденных участков фундаментов, ремонт отмостки.

1.2.2. Герметизация стыков (межпанельных швов , трещин в кирпичной кладке , температурных швов) .

1.2.3. Восстановление кирпичной кладки несущих стен.

1.2.4. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования , их укрепление и окраска , а также отбивка отслоившейся отделки стен .

1.2.5. Ремонт и замена отдельных участков кровли.

1.2.6. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

1.2.7. Восстановление работоспособности гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента.

1.2.8. Замена оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.

1.2.9. Ремонт козырьков над входами в подъезды, подвалы , над балконами верхних этажей.

1.2.10. Восстановление отделки стен , потолков , полов в подъездах , технических помещениях и других общедомовых помещениях.

1.2.11. Заделка выбоин , трещин ступеней и площадок .

1.2.12. Частичная замена и укрепление перил.

1.2.13. Ремонт отдельных элементов крылец.

1.2.14. Проведение работ по антисептической и противопожарной защите деревянных конструкций .

Работы по ремонту несущих конструкций многоквартирного дома выполняются в зависимости от технического состояния, правомочных решений Собственников, объема поступивших средств Собственников.

2. Работы по содержанию и ремонту оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

2.1. Работы по содержанию систем водоснабжения (холодного и горячего) отопления и водоотведения:

- 2.1.1. Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание запорной арматуры, насосов, контрольно-измерительных приборов, коллективных (общедомовых) приборов учета, разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах.
- 2.1.2. Устранение течи в трубопроводах с заменой участков до 2 погонных метров.
- 2.1.3. Испытание на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления.
- 2.1.4. Ведение журналов учета потребления тепловой энергии.
- 2.1.5. Ведение журналов регистрации причин и времени остановок коммунальных услуг с составлением актов.
- 2.1.6. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.
- 2.1.7. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.
- 2.1.8. Восстановление работоспособности запорной арматуры, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п., относящихся к общему имуществу), при необходимости – замена одного крана.
- 2.1.9. Восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации, хозяйственно-бытовой и ливневой канализации.
- 2.1.10. Установка бандажей на трубопроводах.
- 2.1.11. Снятие показаний и отслеживание меж поверочных периодов узлов учета.
- 2.1.12. Обеспечение освещения в местах расположения приборов учета, элеваторных узлов и узлов ввода;
- 2.1.13. Обеспечение сохранности всего внутридомового инженерного оборудования (контроль утечек, прочистка фильтров и грязевиков и т.д.)
- 2.1.14. Прочистка ливневой канализации.
- 2.1.15. Удаление воздуха из системы отопления.

2.2. Работы по содержанию электрооборудования:

- 2.2.1. Осмотр и профилактический ремонт ВРУ, общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений.
- 2.2.2. Осмотр электрической сети в технических подвалах, подпольях и на тех. этаже, в том числе, распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины, паутины- не реже чем один раз в месяц.
- 2.2.3. Замена автоматических выключателей в местах общего пользования до индивидуальных приборов учета электроэнергии.
- 2.2.4. Замена плавких вставок, вставкодержателей.
- 2.2.5. Обеспечение освещения и электроснабжения.
- 2.2.6. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления.

2.3. Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования:

2.3.1. Организация технического обслуживания специализированной организацией:

- а) проведение осмотров,
- б) диагностика,
- в) технические и профилактические работы

2.3.2. Замена и восстановление креплений.

2.3.3. Окраска внутренних газопроводов.

2.4. Противопожарные работы :

2.4.1. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах .

2.4.2. Укрепление оголовков вентиляционных труб .

2.4.3. Периодическая проверка и очистка вентиляционных каналов .

2.4.4. Устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах , устранение засоров в каналах .

2.5 . Обслуживание технических устройств .

2.5.1. Организация запуска оборудования в эксплуатацию (с началом отопительного сезона, после ремонтных работ) тепловых узлов .

2.5.2. Проверка наличия целостности пломб на общедомовых приборах учета , диагностика неисправностей прибора учета , первичный и повторный допуск приборов и узлов учета коммунальных ресурсов в эксплуатацию.

2.5.3. Демонтаж приборов учета для проведения очередной поверки или проведения профилактических работ, монтаж прибора .

2.5.4. Проверка наличия несанкционированных подключений к внутридомовым системам сторонних лиц потребителей воды холодной, горячей и тепло- и электроэнергии, исправность контактных зажимов, соединений в осветительных коробах, а также проводов, проводимых к светильникам, выключателям, розеткам, щитку и электросчетчикам мест общего пользования.

2.5.5. Сбор сведений по перерасчету за коммунальные услуги:

2.5.6. Осуществление индивидуальных инструментальных замеров по жалобам жителей недополучающего тепло и воду питьевого качества .

Работы , связанные с проведением поверки ,замены и ремонта общедомовых приборов учета , выполняются по текущему ремонту .

2.6 Аварийное обслуживание.

2.6.1. Принятие участия в работе по выявлению причин аварийных ситуаций .

2.6.2. Устранение мелких неисправностей и повреждений аварийного характера на внутридомовых системах общего пользования , в т.ч горячего и холодного водоснабжения, канализации, отопления , электроснабжения в местах общего пользования;

2.6.3. Срочная ликвидация засоров канализации внутри строений в местах общего пользования .

2.6.4. Обеспечение безопасности граждан при обнаружении аварийного состояния строительных конструкций зданий путем ограждения опасных зон .

2.6.5. При поступлении сигналов об аварии или повреждении магистралей водопровода, канализации, теплоснабжения, телефонной сети, подземной электросиловой и сетевой сети, трансформаторных подстанций и вводных шкафов газопроводов и газового оборудования передача информации в соответствующие специализированные коммунальные предприятия, их

аварийные службы и контроль за выполнением необходимых работ указанными службами, до полной ликвидации аварий.

2.6.6. Сопутствующие работы при ликвидации аварии (Вскрытие скрытых полостей с согласия собственников. Согласование с другими аварийными службами, отключение от инженерных коммуникаций на время устранения аварии. Откачка воды. Восстановление сгоревшего междуэтажного (стояка) электропровода не более одного этажа).

2.7. Работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома выполняются в зависимости от его технического состояния ,правомочных решений Собственников, объема поступивших денежных средств Собственников .

3. Благоустройство и обеспечение санитарного состояния жилых зданий и придомовой территории :

3.1. Уборка придомовой территории в зимний период :

3.1.1. Подметание свежевыпавшего снега, посыпка территорий противогололедными материалами (по мере необходимости).

3.1.2. Уборка и очистка от снега внутридворовых дорог и подъездов к ГРУ,

3.2. Уборка придомовой территории в весенне- летний период :

3.2.1. Подметание территории, уборка мусора с газонов (по мере необходимости)

3.2.2. Уборка мусора после субботников .

3.3. Сбор крупногабаритного мусора на придомовой территории и его вывоз .

3.4. Вывоз, складирование и захоронение твердых бытовых отходов .

3.5. Уборка контейнерных площадок (по графику)

3.6. Ремонт и покраска оборудования детских игровых, спортивных площадок, мусорных бачков и контейнеров для сбора твердых бытовых отходов (по мере необходимости).

3.7. Формовочная обрезка деревьев с вывозом удаленных стволов и веток (по мере необходимости).

3.8. Завоз песка в песочницы в летнее время (по мере необходимости).

3.9. Скашивание травы на газонах придомовой территории;

3.10. Проведение дератизационных и дезинфекционных мероприятий в помещениях , входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме .

4. Работы по управлению многоквартирным домом :

4.1. Хранение и ведение технической документации на многоквартирный дом .

4.2. Ведение договорной работы. Заключение договоров с ресурсоснабжающими предприятиями, заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту МКД с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ .

4.3. Разработка комплекта документов для проведения собственниками жилых/нежилых помещений многоквартирного дома годовых/внеочередных общих собраний собственников с последующим проведением итого собрания .

4.4. Направление своего представителя для осмотра жилого помещения, общего имущества собственников помещений, для фиксирования факта причиненного ущерба в результате неисправности инженерных систем, конструктивных элементов , являющихся общим имуществом собственников, последующего составления акта осмотра, дефектных ведомостей, локальных, сметных расчетов.

4.5. Планирование работ по текущему и капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом технического состояния и фактического объема финансирования собственниками, пользователями помещений.

4.6. Ведение учета доходов и расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

- 4.7. Устные разъяснения гражданам (нанимателям, собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома.
- 4.8. Прием и рассмотрение индивидуальных и коллективных обращений от собственников и нанимателей помещений.
- 4.9. Выдача собственникам, нанимателям помещений документов установленного образца, выписки и финансового лицевого счета, иные документы, предусмотренные действующим законодательством РФ (справки установленной формы, доверенности и др.).
- 4.10. Оказание содействия гражданам РФ по регистрационному учету по месту пребывания и по месту жительства, по оформлению документов при выдаче паспортов.
- 4.11. Учет собственников в многоквартирном доме.
- 4.12. Начисление и сбор платы за жилищно-коммунальные услуги с последующей оплатой поставщикам.
- 4.13. Организация начислений льгот по оплате за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.
- 4.14. Выставление платежных документов и доставка для оплаты Собственникам и пользователям жилых/нежилых помещений.
- 4.15. Ведение базы данных и сопровождение информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилищно-коммунальные услуги.
- 4.16. Проведение работы по истребованию дебиторской задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги.
- 4.17. Ведение бухгалтерского (налогового) и иного учета, сдача бухгалтерской (налоговой), статистической отчетности.
- 4.18. Организация работы по выполнению предписаний служб санитарного надзора, жилищной инспекции, пожарного надзора.
- 4.19. Перерасчет платежей за прошлый период в случае недопоставки жилищно-коммунальных услуг или снижения их качества.
- 4.20. Перерасчет платежей за прошлые месяцы в связи с изменением льгот, количества проживающих.
- 4.21. Расчет пени за несвоевременную оплату населением жилищно-коммунальных услуг.
- 4.22. Прием платежей населения за жилье, коммунальные и другие услуги.

Подписи сторон :

Управляющая организация

ООО «Старый город»

Г.Слободской Кировской обл.
ул. Красноармейская 82ф

Директор

Е.В. Яценников



Собственники

Адрес многоквартирного дома:

г.Слободской Кировской обл.
ул. Рабочая, д.26

Избранный общим собранием

Собственников представитель

А.Е.Орехов



Границы эксплуатационной ответственности по внутридомовым инженерным сетям (ВДИС):

Инженерная сеть	Граница внешних сетей	Граница сетей помещений
Центральное отопление	На первой запорной арматуре (запорная арматура обслуживается ОО)	До контргайки радиатора отопления помещений *
Холодное водоснабжение	На первой запорной арматуре (запорная арматура обслуживается ОО)	Первый вентиль (включительно) на стояке(запорная арматура) отнесена к ВДИС).
Горячее водоснабжение	На первой запорной арматуре (запорная арматура обслуживается ОО)	Первый вентиль (включительно) на стояке(запорная арматура) отнесена к ВДИС).
Электроснабжение	Выходные контакты кабельного разделителя на фасаде здания (контакты обслуживаются РСО)	Вводные контакты индивидуального (квартирного) прибора учета
Водоотведение К1	Внешняя граница стены МКД	Боковой раструб тройника на стояке
Газоснабжение	Место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.	Первый запорно-регулирующий кран на отводе внутриквартирной разводки от стояков.

*-по решению общего собрания собственников МКД возможно включение всего контура системы отопления в состав имущества, подлежащего обслуживанию по договору, после выполнения работ по замене внутриквартирных приборов отопления.

ОО- обслуживающая организация

РСО- ресурсоснабжающая организация

МКД- многоквартирный дом

ВДИС- внутридомовые инженерные сети.

Подписи сторон :

Управляющая организация

ООО «Старый город»
г.Слободской Кировской обл.
ул. Красноармейская 82ф

Директор

Е.В.Ячменников



Собственники

Адрес многоквартирного дома :
г.Слободской Кировской обл.
ул.Рабочая д. 26

Избранный общим собранием
Собственников представитель

А.Е.Орехов

