

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ № 1

г. Междуреченск

"04" 04 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Доверие-Н» (ОГРН 1144214000644, ИНН 4214036587), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация» в лице директора Чернолоз Ларисы Васильевны, действующего на основании устава с одной стороны, и собственники помещений (далее – Собственник) многоквартирного дома, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Междуреченск, ул. Интернациональная, дом № 4, действующие на основании решения общего собрания (протокол общего собрания от «19» февраля 2016 г.), с другой стороны, (в дальнейшем при совместном упоминании - Стороны), заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее - Договор) о нижеследующем.

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома, расположенного по адресу: Кемеровская область, город Междуреченск, ул. Интернациональная, дом № 4.

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее Правила содержания общего имущества) и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающим установленную продолжительность (далее Правила изменения размера платы за содержание и ремонт), утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, другими нормативными правовыми актами и положениями законодательства Российской Федерации.

2. Предмет Договора

2.1. Цель настоящего Договора – обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления коммунальных и иных услуг Собственнику, а также членам семьи Собственника, нанимателям и членам его семьи, поднанимателям, арендаторам, субарендаторам и иным лицам, пользующимся помещениями на законном основании (далее - наниматель, арендатор).

2.2. По Договору Управляющая организация, действующая на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № 338 от "29" января 2016 г. (далее – лицензия), выданной Государственной жилищной инспекцией Кемеровской области, по заданию Собственников в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Кемеровская область, г. Междуреченск, ул. Интернациональная, дом № 4, предоставлять коммунальные услуги Собственникам и лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.3. Оказание прочих услуг Собственникам осуществляется в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации на основании отдельных соглашений.

2.4. Состав общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Кемеровская область, г. Междуреченск, ул. Интернациональная, дом № 4, в отношении которого осуществляется управление, и его техническое состояние указаны в Приложении №1, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

3. Обязанности и права Сторон

3.1. Обязанности Управляющей организации:

3.1.1. Осуществлять управление многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора, обязательными требованиями законодательства Российской Федерации с наибольшей выгодой в интересах собственников помещений в нем.

3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в Многоквартирном доме в соответствии с приложением № 2, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора. В случае оказания данных услуг и выполнения указанных работ с ненадлежащим качеством Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.

3.1.3. Предоставлять коммунальные услуги Собственнику, нанимателю и арендатору помещений в Многоквартирном доме в соответствии с обязательными требованиями, установленными Правилами

предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными правительством Российской Федерации, установленного качества и в необходимом объеме, безопасные для жизни, здоровья потребителей и не причиняющие вреда их имуществу, в том числе:

- а) холодное водоснабжение;
- б) горячее водоснабжение;
- в) водоотведение;
- г) электроснабжение;
- д) отопление (теплоснабжение).

3.1.4. Информировать Собственника о заключении указанных в пп.3.1.3. и 3.1.5. договоров и порядке оплаты услуг.

3.1.5. От своего имени и за свой счет заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры в соответствии с федеральными нормативными правовыми актами на снабжение коммунальными ресурсами, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг Собственнику, нанимателям и арендаторам в объемах и с качеством, предусмотренными настоящим Договором.

3.1.6. Принимать от Собственника плату за жилое (нежилое) помещение, коммунальные и другие услуги.

Управляющая организация, которой в соответствии с Жилищным Кодексом РФ вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, вправе осуществлять расчеты с нанимателями жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственниками жилых помещений и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги при участии платежных агентов, осуществляющих деятельность по приему платежей физических лиц, а также банковских платежных агентов, осуществляющих деятельность в соответствии с законодательством о банках и банковской деятельности.

3.1.7. Требовать внесения платы от Собственника в случае не поступления от нанимателя и/или арендатора настоящего Договора в установленные законодательством и настоящим Договором сроки.

3.1.8. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и уведомить Собственника, нанимателей и арендаторов о номерах телефонов аварийных и диспетчерских служб, устранить аварии, а также выполнять заявки указанных лиц в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.9. Обеспечить выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровья граждан, а также к порче их имущества, таких как засор стояка канализации, остановка лифтов, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению в течение 30 минут с момента поступления заявки по телефону.

3.1.10. Хранить и актуализировать документацию (база данных), полученную от заказчика/застройщика, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.11. Организовать и вести прием Собственников (нанимателей, арендаторов) по вопросам, касающимся данного Договора, в следующем порядке:

- в случае поступления жалоб и претензий, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, Управляющая организация в течение 10 (десяти) рабочих дней обязана рассмотреть жалобу или претензию и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения жалобы или претензии. В отказе в их удовлетворении Управляющая организация обязана указать причины отказа;
- в случае поступления иных обращений Управляющая организация в течение 30 (тридцати) дней обязана рассмотреть обращение и проинформировать собственника (нанимателя, арендатора) о результатах рассмотрения обращений;

Размещать в подъездах многоквартирного дома, а также в офисе Управляющей организации информацию о месте и графике их приема по указанным вопросам, а также доводить эту информацию до Собственника (нанимателя, арендатора) иными способами.

3.1.12. Не распространять конфиденциальную информацию, принадлежащую Собственнику (нанимателю, арендатору) (не передавать ее иным лицам, в т. ч. организациям), без его письменного разрешения, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.13. Предоставлять или организовать предоставление Собственнику или уполномоченным им лицам по запросам имеющуюся документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества.

3.1.14. Информировать Собственника, нанимателей и арендаторов о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим Договором в течение одних суток с момента обнаружения таких недостатков путем размещения соответствующей информации на подъездах многоквартирного дома (информационных стендах дома), а в случае личного обращения – немедленно.

3.1.15. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размера платы за коммунальные услуги не позднее 10 рабочих дней со дня опубликования новых тарифов на коммунальные услуги.

3.1.16. Не менее чем за три дня до начала проведения работ внутри помещения Собственника согласовать с ним (нанимателем, арендатором) время доступа в помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ помещения.

3.1.17. Предоставлять Собственнику отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора, а при заключении Договора на срок один год – не ранее чем за два месяца и не позднее чем за один месяц до истечения срока его договора.

3.1.18. В течение срока действия настоящего Договора по требованию Собственника размещать на своем сайте либо в подъездах многоквартирного дома, или в офисе Управляющей организации ежегодный отчет о выполненных работах и услугах согласно Договору.

3.1.19. На основании заявки Собственника (нанимателя, арендатора) направлять своего сотрудника для составления акта о нарушении условий Договора либо нанесении ущерба общему имуществу в многоквартирном доме или помещению (ям) Собственника.

3.1.20. Представлять интересы Собственника (нанимателя, арендатора) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.21. Не допускать использования общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в т. ч. предоставления коммунальных ресурсов с их использованием, без соответствующих решений общего собрания Собственников.

В случае решения общего собрания собственников помещений о передаче в пользование общего имущества либо его части иным лицам, а также определении Управляющей организации уполномоченным по указанным вопросам лицом – заключать соответствующие договоры.

В случае определения иного уполномоченного лица обеспечить реализацию решений общих собраний собственников помещений по передаче в пользование иным лицам общего имущества в Многоквартирном доме.

Средства, поступившие в результате передачи в пользование общего имущества в Многоквартирном доме, либо его части на счет Управляющей организации, направляются на реализацию целей, определенных Советом дома, оформленных в виде решения Совета дома.

3.1.22. Передать техническую документацию (базы данных) и иные связанные с управлением домом документы за 30 (тридцать) дней до прекращения Договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в доме одному из собственников, указанному в решении общего собрания собственников о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в доме.

3.1.23. Обеспечить выполнение требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

3.1.24. Обеспечить возможность контроля за исполнением обязательств по настоящему Договору.

3.1.25. Осуществлять раскрытие информации о своей деятельности по управлению многоквартирными домами в случаях и порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

3.1.26. Провести оценку технического состояния многоквартирного дома и находящегося в нем общего имущества Собственников не позднее 30 календарных дней со дня подписания Договора.

3.1.27. Планировать, выполнять работы и оказывать услуги по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД самостоятельно либо посредством обеспечения выполнения работ и оказания услуг третьими лицами, привлеченными Управляющей организацией на основании заключаемых договоров. При этом Управляющая организация обязана заключить договоры оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД, которые она не имеет возможности или не вправе выполнить (оказать) самостоятельно.

3.1.28. Принимать и хранить техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением многоквартирного дома документы. Управляющая организация не вправе уничтожать такие документы. В случае отсутствия, утраты или порчи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирного дома документов Управляющая организация должна принять исчерпывающие меры к их восстановлению. Управляющая организация также обязана хранить передаваемые ей Собственниками копии протоколов общих собраний Собственников и иных документов о проведении указанных собраний.

3.1.29. Осуществлять сбор, обновление и хранение информации о Собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД на основании договоров, включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

3.1.30. Готовить и представлять Собственникам предложения о передаче объектов общего имущества Собственников в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора.

В интересах Собственников и на основании соответствующих решений общего собрания Собственников вступать в правоотношения с третьими лицами в целях обеспечения использования общего имущества Собственников третьими лицами на возмездной основе. Договоры, заключенные между Управляющей организацией и третьими лицами на предмет использования общего имущества Собственников, не утвержденные на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, считаются недействительными.

3.1.31. Вести претензионную, исковую работу при выявлении нарушений, допущенных привлеченными третьими лицами, обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников.

3.1.32. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации или Договором, осуществлять взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом.

3.1.32. Вести претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации.

3.1.33. Принимать и рассматривать обращения любого из Собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме в порядке, предусмотренном законодательством РФ или Договором.

3.1.34. Составлять по требованию Собственников акты по фактам несвоевременного и (или) некачественного предоставления коммунальных услуг и выполнения работ (оказания услуг) по содержанию и ремонту общего имущества Собственников в порядке и сроки, установленные действующим законодательством РФ.

При предоставлении в расчетном периоде потребителю коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при несвоевременном и (или) некачественном выполнении работ (оказании услуг) по содержанию и ремонту общего имущества, обязана уменьшить размер платы за коммунальную услугу, содержание и ремонт за расчетный период, вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги (работы).

3.1.35. Обеспечивать устранение недостатков коммунальных услуг, недостатков услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в сроки, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3.1.36. Производить осмотры МКД, жилых и нежилых помещений в нем, инженерно-технического оборудования, подготовку к сезонной эксплуатации в порядке и сроки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

Привлекать для участия в проведении осмотров председателя совета МКД (или членов совета МКД, уполномоченных председателем совета МКД на основании простой письменной доверенности), а в случае отсутствия совета МКД – иное лицо, уполномоченное общим собранием собственников.

В этих целях Управляющая организация заблаговременно (не менее чем за 5 рабочих дней) уведомляет указанных лиц о дате и времени проведения осмотра, путем вручения соответствующего уведомления под подпись либо направляет заказным письмом, а также размещает указанную информацию в многоквартирном доме.

3.1.37. Осуществлять иные действия, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации.

3.2. Обязанность Собственников:

3.2.1. Передавать Управляющей организации для хранения копии протоколов общих собраний Собственников и иной документации о проведении указанных собраний, а также направлять копии указанных документов собственнику помещений многоквартирного дома, находящихся в муниципальной собственности.

Лицом, ответственным за передачу Управляющей организации для хранения копии протоколов общих собраний Собственников и иной документации о проведении таких собраний, является инициатор соответствующего собрания. Передача документации, предусмотренной абзацем 1 настоящего пункта, осуществляется любым способом, позволяющим отследить факт их получения Управляющей организацией.

3.2.2. С момента возникновения права собственности на помещение в многоквартирном доме своевременно и полностью вносить Управляющей организации плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Основанием для внесения платы является представленный платежный документ.

3.2.3. Соблюдать правила пожарной безопасности, правила пользования жилыми помещениями и другие требования действующего законодательства Российской Федерации.

3.2.4. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (Ф.И.О., контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника, в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ.

3.2.5. Информировать Управляющую организацию об увеличении или уменьшении количества лиц, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.

3.2.6. По требованию Управляющей организации и в согласованные с Собственником сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещения и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у Собственника, заключившего Договор, однократно.

3.2.7. Председатель совета многоквартирного дома, орган местного самоуправления (при наличии в многоквартирном доме помещений, находящихся в муниципальной собственности) или иное лицо из числа Собственников не позднее одного месяца со дня получения предложений Управляющей организации (предложения по вопросам содержания, текущего и капитального ремонта общего имущества в МКД должны также включать предложения о мероприятиях по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, которые возможно проводить в МКД, с указанием расходов на их проведение, объема ожидаемого снижения используемых энергетических ресурсов и сроков окупаемости предлагаемых мероприятий) обязаны инициировать общее собрание Собственников многоквартирного дома, включив в повестку общего собрания рассмотрение предложений Управляющей организации.

Собственники обязаны рассмотреть на общем собрании предложения Управляющей организации,

включенные в повестку дня.

3.2.8. Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме представляют Управляющей организации информацию о наличии у них договоров с ресурсоснабжающими организациями на предмет поставки коммунальных ресурсов и условиях такого договора о порядке расчетов.

3.2.9. Соблюдать действующие в соответствующем муниципальном образовании правила содержания домашних животных, не допуская порчи и загрязнения общего имущества Собственников.

3.2.10. Не допускать проведения незаконной перепланировки и (или) переоборудования помещений. В случае проведения (после получения всех предусмотренных действующим законодательством разрешений) перепланировки и (или) переоборудования помещений, в тридцатидневный срок уведомить о данном факте Управляющую организацию.

3.2.11. Соблюдать следующие требования:

а) не производить перенос инженерных сетей;

б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

в) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды);

г) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

д) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества в многоквартирном доме;

е) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 07.00 (ремонтные работы производить только с 08.00 до 20.00);

ж) не производить самостоятельно ремонтные работы сетей электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома;

з) не производить монтаж отопительной системы без согласования с Управляющей организацией.

3.2.12. Обеспечить беспрепятственный доступ в занимаемое помещение к системам водоснабжения, канализации, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, в целях устранения неисправности.

3.2.13. Осуществлять иные действия, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.3. Управляющая организация имеет право:

3.3.1. Если это не противоречит законодательству Российской Федерации, самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ, необходимых для выполнения обязательств по настоящему Договору, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, лицензии и другие разрешительные документы, к выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.3.2. Допускать перерывы в обеспечении Собственников коммунальными услугами для проведения ремонтных и профилактических работ на срок, не превышающий установленную законодательством продолжительность.

3.3.3. Требовать внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.4. Требовать допуска в занимаемое Собственником помещение работников или представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), в заранее согласованное время, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.5. Приостанавливать или ограничивать в случаях и порядке, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, подачу потребителю коммунальных ресурсов.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не является расторжением договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.

3.3.6. Осуществлять иные действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

3.3.7. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту внутриквартирных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, а также иного имущества Собственника по согласованию с ним (нанимателем, арендатором) и за его счет в соответствии с законодательством.

3.3.8. В случае, если денежных средств недостаточно для выполнения полного и установленного объема работ, Управляющая организация выполняет работы по поддержанию безопасности для жизни и здоровья граждан, сохранности имущества многоквартирного дома, постоянного готовности инженерных коммуникаций, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по Договору.

3.4.2. Осуществлять контроль над выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору, в ходе которого участвовать в осмотрах (измерениях, испытаниях, проверках) общего имущества в многоквартирном доме, присутствовать при выполнении работ и оказании услуг, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему Договору.

3.4.3. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему Договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемая для контроля организация, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение собственника, оформленное в письменном виде.

3.4.4. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения или недобросовестного выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему Договору.

3.4.5. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по Договору.

4.1. Контроль за выполнением Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору управления осуществляется советом многоквартирного дома или непосредственно Собственниками (их представителями) путем:

- получения от Управляющей организации не позднее 10 рабочих дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора;

- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и (или) не реагированию Управляющей организации на обращение собственника (нанимателя, арендатора) с уведомлением о проведении такого собрания (с указанием даты, времени и места) Управляющей организации;

- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям (ГЖИ, МЖИ, Госпотребнадзор, Роспотребнадзор и др.) для административного воздействия, обращения в другие инстанции согласно действующему законодательству;

- проведения комиссионного обследования выполнения Управляющей организацией работ и услуг по Договору. Решения общего собрания собственников помещений о проведении такого обследования являются для Управляющей организации обязательными. По результатам комиссионного обследования составляется соответствующий Акт.

4.2. Акт о нарушении условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется в случае:

- неправомерных действий Собственников (нанимателя, арендатора);
- не обеспечения необходимого качества услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Собственников;
- нарушения требований к качеству предоставления коммунальных услуг;
- причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников и (или) проживающих в помещении многоквартирного дома граждан;
- причинения вреда общему имуществу Собственников.

4.3. Акт должен содержать следующую информацию:

- дату и время его составления;
- характер, продолжительность нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственников (нанимателей, арендаторов));
- описание, при наличии возможности - фотографирование или видеосъемка поврежденных имущества;
- разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта;
- подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, арендатора).

4.4. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (нанимателя, арендатора), а также при необходимости подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц. При отсутствии Собственника (нанимателя, арендатора) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей), о чем в Акте делается соответствующая отметка. Акт составляется в двух экземплярах, один из которых вручается под подпись Собственнику (нанимателю, арендатору), второй — Управляющей организации.

5. Порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги

5.1. Цена договора и размер платы за помещение устанавливается в соответствии с долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, пропорционально принадлежащему Собственнику помещению согласно ст. 249, 289 Гражданского Кодекса РФ и ст. 37, 39 Жилищного Кодекса РФ.

Размер платы для Собственника устанавливается:

- по ценам и ставкам за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв.м. в месяц, установленным решением общего собрания собственников многоквартирного дома.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения составляет 13,78 руб. в месяц за 1 кв.м. общей площади помещения в многоквартирном доме на один финансовый год (расшифровка платы приводится в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора).

5.2. Цена Договора определяется:

- стоимостью работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества за 1 кв.м. в месяц;

- стоимостью коммунальных услуг (ресурсов) в соответствии с положениями п. 5.3., 5.4. настоящего Договора.

5.3. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органом государственной власти Кемеровской области в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами власти Кемеровской области в порядке, установленном федеральными законами.

5.5. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги в случае оказания услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность производится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.6. Собственники вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги на основании:

1) платежных документов (в том числе платежных документов в электронной форме, размещенных в системе, в порядке установленном жилищным законодательством), представленных не позднее 10 рабочих дней месяца, следующего за истекшим месяцем;

2) информации о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, размещенной в системе или в иных информационных системах, позволяющих внести плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Информацией о размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги и задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг являются сведения о начислениях в системе, сведения, содержащиеся в представленном платежном документе по адресу электронной почты потребителя услуг или в полученном посредством информационных терминалов платежном документе.

5.7. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 20 числа месяца, следующего за истекшим. Сумма платежей Собственника подлежит корректировке соразмерно изменению площади помещений, находящихся в собственности Собственника.

5.8. Плата за жилое помещение вносится на основании платежных документов (квитанций) и производится в кассы МУП «ИРКЦ», почтовые отделения, расположенные на территории города, а также в учреждениях банков, осуществляющих прием такой платы.

5.9. В случае если Собственниками на общем собрании многоквартирного дома не утверждена плата за техническое обслуживание, текущий, аварийный ремонт и санитарное содержание придомовой территории многоквартирного дома на очередной календарный год, плата изменяется (индексируется) ежегодно на основании изменения уровня инфляции в Кемеровской области.

5.10. В случае несвоевременного или неполного внесения платы за жилое помещение, собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере, определенном п. 14 ст. 155 Жилищного кодекса РФ.

6. Ответственность

6.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. Управляющая организация несет ответственность по настоящему Договору в объеме принятых обязательств с момента вступления Договора в силу.

6.3. Управляющая организация несет ответственность за действия и бездействие третьих лиц, привлеченных ею в целях исполнения обязательств по Договору.

6.4. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 3 настоящего Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере, установленном действующим законодательством.

6.5. Стороны самостоятельно друг перед другом, а в случаях, предусмотренных законом, перед третьими лицами несут ответственность за качество и сроки исполнения обязательств по Договору, а также иных

обязательств, связанных с управлением многоквартирным домом, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6.6. Граница ответственности Управляющей организации и Собственника указана в приложении № 4 к настоящему Договору.

7. Особые условия

7.1. Все приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

7.2. Условия Договора, ущемляющие права Собственников по сравнению с правилами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации, ничтожны.

7.3. Условия Договора подлежат исполнению, в том числе частичному, соответствующей Стороной, если такие условия (части условий) не противоречат законодательству Российской Федерации на момент исполнения соответствующего обязательства по Договору.

8. Срок действия, порядок изменения и расторжения Договора.

8.1. Договор заключен сроком на 1 (один) год и вступает в действие с «04» 04 2016 года.

При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие предусмотрены Договором.

В случае отказа от пролонгации Договора Управляющая организация не позднее, чем за 2 месяца до истечения срока действия Договора, уведомляет о своем отказе председателя совета многоквартирного дома либо Собственников путем направления заказным письмом или вручения под подпись уведомления об отказе от пролонгации Договора.

8.2. Управляющая организация не вправе в одностороннем порядке изменить условия Договора или отказаться от его исполнения.

8.3. Договор может быть досрочно расторгнут по инициативе Собственников. Основанием для расторжения Договора по инициативе Собственников является поступление в адрес Управляющей организации от председателя совета многоквартирного дома либо лица из числа Собственников, уполномоченного общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а в случае их отсутствия от любого лица из числа Собственников письменного уведомления о принятом на общем собрании Собственников решении с приложением копии этого решения. В этом случае Договор прекращает свое действие по истечении двух месяцев со дня получения Управляющей организации уведомления, предусмотренного настоящим пунктом Договора.

8.4. Договор может быть досрочно расторгнут по письменному соглашению Сторон. Соглашение Сторон о расторжении Договора считается действительным при условии его утверждения на общем собрании Собственников.

8.5. Стороны обязаны завершить финансовые расчеты не позднее одного месяца с момента расторжения настоящего Договора.

8.6. Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества может изменяться по решению общего собрания собственников многоквартирного дома в соответствии с требованиями действующего законодательства.

8.7. Вопросы, не урегулированные настоящим Договором, разрешаются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

9. Заключительные положения

9.1. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения - в судебном порядке.

9.2. Все изменения и дополнения к Договору осуществляются путем заключения дополнительного соглашения, утверждаемого на общем собрании Собственников, являющегося неотъемлемой частью Договора.

9.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон, каждый из которых имеет равную юридическую силу.

9.4. Приложения:

№1. Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома на 1 л.

№2. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме на 1 л.

№3. Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом на 2 л.

№4. Граница ответственности Управляющей организации и Собственника на 1 л.

№5. Протокол №1 общего собрания собственников помещений от 14.02.16 на 4 л.

№6. Реестр собственников помещений получивших и подписавших договор управления на 3 л.

10. Юридический адрес и реквизиты

Управляющая организация:

ООО «УК Доверие-Н»
Юридический адрес: г. Междуреченск,
ул. Вокзальная, 75.
ИНН/КПП 4214036587/421401001
ОГРН 1144214000644
р/с 40702810326000004491
отделение №8615 ПАО «Сбербанк России»
БИК 043207612
Кор/с 30101810200000000612
8 (38475) 3-04-02

Директор
Чернолоз Л.В.
М.П.:



Собственник:

Собственники:
Реестр собственников
(приложение №6 к Договору
управления от «04» 04 2016г.)

Приложение № 1 к договору управления МКД № 1 от «04» 04 2016г.

Состав и техническое состояние общего имущества многоквартирного дома

I. Общие сведения о многоквартирном доме

1.	Адрес многоквартирного дома	ул. Интернациональная 4
2.	Кадастровый номер многоквартирного дома	отсутствует
3.	Серия, тип постройки	индивидуальная
4.	Год постройки	1987г.
5.	Степень износа по данным государственного технического учета	---
6.	Степень фактического износа	---
7.	Год последнего капитального ремонта	не проводился
8.	Количество этажей	5
9.	Наличие подвала	в наличии
10.	Наличие цокольного этажа	отсутствует
11.	Наличие мансарды	отсутствует
12.	Наличие мезонина	отсутствует
13.	Количество квартир	73
14.	Количество нежилых помещений, не входящий в состав общего имущества	2
15.	Строительный объем	13850,7 куб. м
16.	Площадь:	
	а) общая площадь многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкапами, коридорами и лестничными клетками	5540,3 кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	3291,9 кв. м
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	124 кв. м
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме)	2124,4 кв. м
17.	Количество лестниц	5
18.	Уборочная площадь лестниц(включая межквартирные лестничные площадки)	388 кв. м
19.	Уборочная площадь общих коридоров	0 кв. м
20.	Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы)	1736,4 кв. м

21.	Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	1253,2 кв. м
22.	Кадастровый номер земельного участка (при его наличии)	----

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества Многоквартирного дома
1.	Фундамент	ленточный	В удовлетворительном состоянии
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	железобетонные	В удовлетворительном состоянии
3.	Перегородки	железобетонные	В удовлетворительном состоянии
4.	Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные (другое)	железобетонные	В удовлетворительном состоянии
5.	Крыша	шиферная	Требуется капремонт
6.	Полы	деревянные	В удовлетворительном состоянии
7.	Проемы окна двери (другое)	деревянные, пластик	В удовлетворительном состоянии
8.	Отделка внутренняя (другое)	---	---
9.	Механическое, электрическое, санитарно – техническое и иное оборудование ванны напольные	в наличии	В удовлетворительном состоянии
	электроплиты телефонные сети и оборудование сети проводного радиовещания вентиляция (другое)	оборудованы	В удовлетворительном состоянии
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг электроснабжение холодное водоснабжение горячее водоснабжение водоотведение отопление (от внешних котельных)	оборудованы	Требуется капремонт
11.	Крыльца, козырьки	бетонные	В удовлетворительном состоянии
12.	Другое		

Директор ООО «УК Доверие-Нь»



Л.В. Чернолоз

Минимальный перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников, управлению МКД по адресу: ул. Интернациональная 4

№ п/п	Наименование работ	Периодичность выполнения работ	Стоимость на 1 кв.м.(руб.в месяц)	
I.	Санитарное содержание МКД		4,41	
1.	Санитарное содержание мест общего пользования (подъезды, лестничные клетки)		1,8	
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	3 раза в неделю	1,8	
3	Мытье лестничных площадок, маршей	1 раз в месяц (июнь, июль, август)		
4	Влажная протирка подоконников, стен, перил, отопительных приборов	1 раз в месяц		
5	Уборка площадки перед входом в подъезд	ежедневно		
2.	Санитарное содержание придомовой территории		2,61	
	Зимний период (ноябрь-апрель)			
1	Сброс снега с крыши, сбивание сосулек, снежных навесов и наледи	В зимний период	0,35	
2	Механизированная уборка трактором внутриквартальной территории и зимний период	По мере необходимости	0,3	
3	Подметание свежевыпавшего снега толщиной слоя до 2 см, сдвигание свежевыпавшего снега свыше 2 см с территории	1 раз в сутки в дни снегопада	1,82	
4	Посыпка песком территории	1 раз в сутки во время гололеда		
5	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости		
6	Очистка и уборка контейнерной площадки	1 раз в сутки		
	Летний период (май-октябрь)			
1	Подметание территории с усовершенствованным покрытием (асфальт)	ежедневно		
2	Подметание территории без покрытия	1 раз в 2 суток		
3	Уборка газонов от листьев, сучьев, мусора	2 раза в весенне-осенний период	0,14	
4	Уборка газонов во дворе от случайного мусора	1 раз в неделю		
5	Уборка контейнерной площадки	1 раз в сутки		
6	Вывоз крупногабаритного мусора	По мере необходимости		
7	Косьба травы	2 раза в летний период		
II.	Текущий ремонт, техническое содержание, аварийный ремонт МКД			5,76
1.	Проведение текущего ремонта мест общего пользования			1,25
1.1	Ремонт кровли, частичная замена кровельного материала		1,25	
1.2	Частичная замена (до 15%) на одном стояке) внутренней системы отопления, водоснабжения, канализации			
1.3	Ремонт отдельных элементов оконных и дверных заполнений, отдельных участков лестниц, крылец, козырьков над подъездами			
2.	Техническое содержание конструктивных элементов здания и внутридомового инженерного оборудования		3,56	
2.1	Техническое обслуживание конструктивных элементов МКД: крыша, крыльца, козырьки, прочистка вентиляции, закрытие чердачных и подвальных люков, очистка от мусора подвалов и чердаков, очистка водоприемных воронок, обеспечение готовности к отопительному сезону. Плановые и внеплановые осмотры		3,56	
2.2	Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования: системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, обеспечение готовности к отопительному сезону. Регулировка, ревизия и набивка сальников запорной арматуры, ликвидация воздушных пробок в системе отопления, прочистка канализационных сетей, ревизия инженерных коммуникационных систем электроснабжения. Плановые и внеплановые осмотры.			
3	Аварийное обслуживание			
III	Вывоз ТБО (согласно договора с подрядной организацией)		1,31	
IV	Дезинфекция и дератизация подвального помещения		0,16	
V	Услуги по управлению		1,75	
VI	Услуги расчетно-кассового центра МУП «ИРКЦ» (прием платежей, выдача справок, начисления)		0,39	
	ИТОГО		13,78	

Управляющая организация:
ООО «УК Доверие-Н»



Собственник:
Собственники:
Реестр собственников
(приложение № 6 к Договору
управления от «04» 04 2016г.)

Перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом

- а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, в порядке, установленном Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства РФ № 416 от 15.05.2013, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);
- б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений 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;
- в) подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе:
- разработка с учетом минимального перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - перечень услуг и работ), а в случае управления многоквартирным домом товариществом или кооперативом - формирование годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
 - расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ);
 - подготовка предложений по вопросам проведения капитального ремонта (реконструкции) многоквартирного дома, а также осуществления действий, направленных на снижение объема используемых в многоквартирном доме энергетических ресурсов, повышения его энергоэффективности;
 - подготовка предложений о передаче объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование иным лицам на возмездной основе на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в этом доме, в том числе с использованием механизмов конкурсного отбора;
 - обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с проектами подготовленных документов по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и пользования этим имуществом, а также организация предварительного обсуждения этих проектов;
- г) организация собственниками помещений в многоквартирном доме, органами управления товарищества и кооператива, а в случаях, предусмотренных договором управления многоквартирным домом, управляющей организацией рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (далее - собрание) вопросов, связанных с управлением многоквартирным домом, в том числе:
- уведомление собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива о проведении собрания;
 - обеспечение ознакомления собственников помещений в многоквартирном доме с информацией и (или) материалами, которые будут рассматриваться на собрании;
 - подготовка форм документов, необходимых для регистрации участников собрания;
 - подготовка помещений для проведения собрания, регистрация участников собрания;
 - документальное оформление решений, принятых собранием;
 - доведение до сведения собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива решений, принятых на собрании;
- д) организация оказания услуг и выполнения работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, утвержденным решением собрания, в том числе:
- определение способа оказания услуг и выполнения работ;
 - подготовка заданий для исполнителей услуг и работ;
 - выбор, в том числе на конкурсной основе, исполнителей услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на условиях, наиболее выгодных для собственников помещений в многоквартирном доме;
 - заключение договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
 - заключение с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме договоров, содержащих условия предоставления коммунальных услуг;
 - заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, поставки газа (в том

Граница ответственности Управляющей организации и Собственника

Внутренней границей между личным имуществом Собственника и общим имуществом в многоквартирном доме является:

- по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконное заполнение и входная дверь в помещение (квартиру) Собственника, почтовые ящики не принадлежат к общему имуществу многоквартирного дома.
- в системах отопления, горячего и холодного водоснабжения - отсекающая арматура (первые отсечные вентили) от стояковых трубопроводов, проходящих через помещение Собственника. Отсечные вентили и приборы отопления не принадлежат к общему имуществу. При отсутствии вентилей – граница проходит по сварным соединениям на стояках.
- в системах водоотведения (канализации) – плоскость раструбов тройников канализационных стояков, проходящих через помещение Собственника.
- в системе электроснабжения – выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке. Квартирный (индивидуальный) электросчетчик принадлежит к личному имуществу Собственника.

Внешней границей систем электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения является внешняя граница стены многоквартирного дома. Граница эксплуатационной ответственности за содержание и ремонт инженерных сетей определяется решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и оформляется актом, который подписывается представителями Агента и ресурсоснабжающей организации.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями градостроительного и земельного законодательства. Если в отношении земельного участка государственный кадастровый учет не проведен, то граница земельного участка, в части границ убираемой территории, определяется решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Агента и требований законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения. Земельный участок может быть обременен действием сервитута, содержание и сфера действия которого установлены органом по государственному учету объектов недвижимого имущества.

Управляющая организация:

ООО «УК Доверие-Н»

Директор
Чернолоз Л.В.
м.п.



Собственник:

Собственники:
Реестр собственников
(приложение №6 к Договору
управления от «04» 04 2016г.