ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
расположенным по адресу: ул.Ленина 1Б

п.Кукуштан "01"октября 2017г.

Общество с ограниченной ответственностью "Жилремстройсервис -ПК",именуемая в дальнейшем Управляющая организация, в лице директора Перун Михаила Алексеевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и собственники помещений многоквартирного дома в лице уполномоченного Черепанов Андрей Александрович расположенного по адресу п.Кукуштан ул.Ленина 1Б, обладающие более пятьюдесятью процентов голосов от общей площади дома, именуемые в дальнейшем Собственник(и), с другой стороны, совместно именуемые Стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ТЕРМИНЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДОГОВОРЕ:

1.1. **"управляющая организация"** - юридическое лицо, осуществляющее на основании настоящего Договора содержание и текущий ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и предоставляющая собственникам и пользователям таких помещений коммунальные услуги;

1.2. **"собственники помещений в многоквартирном доме"** - физические и юридические лица, а также публично-правовые образования, владеющие помещениями в многоквартирном доме на праве собственники, зарегистрированном в установленном законом порядке;

1.3. **"наниматели"** - члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров аренды либо по иным законным основаниям

1.4.**"общее имущество многоквартирного дома"** – принадлежащие собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, чердаки, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме , а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, электрическое, инженерно-техническое и иное оборудование, находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

1.5. **"внутридомовые инженерные системы"** - являющиеся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, предназначенные для подачи коммунальных ресурсов от централизованных сетей инженерно-технического обеспечения до внутриквартирного оборудования, а также для производства и предоставления управляющей организацией коммунальной услуги по горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения);

1.6. **"внутриквартирное оборудование"** - находящиеся в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме и не входящие в состав внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома инженерные коммуникации (сети), механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, с использованием которых осуществляется потребление коммунальных услуг;

1.7. **"индивидуальный прибор учета"** - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в одном жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме (за исключением жилого помещения в коммунальной квартире);

1.8.**"распределитель"** - устройство, используемое в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, и позволяющее определить долю объема потребления коммунальной услуги по отоплению, приходящуюся на отдельное жилое или нежилое помещение, в котором установлены такие устройства, в общем объеме потребления коммунальной услуги по отоплению во всех жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, в которых установлены распределители;

1.9.**"коллективный (общедомовой) прибор учета"** - средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом;

1.10. **"коммунальные услуги"** - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме;

1.11.**"коммунальные ресурсы"** - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

1.12. **"содержание общего имущества многоквартирного дома"** – комплекс работ и услуг включающий в себя:

- проведение осмотров и устранение незначительных неисправностей конструктивных элементов многоквартирного дома;
- организацию сбора и вывоза твердых бытовых отходов и крупногабаритного мусора;
- уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- дератизацию и дезинсекцию помещений общего пользования;

- проведение противопожарных мероприятий;

- содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

- обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальных услуг,

- обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии в случае выхода их из строя и не подлежащих ремонту, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.);

- проведение иных мероприятий, направленных на обеспечение надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

1.13. **"текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома"**-комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей , включает в себя:

- текущий ремонт внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома;

- текущий ремонт конструктивных элементов многоквартирного дома;

-текущий ремонт иного имущества, включенного в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

1.14**. "жилое помещение"** - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;

1.15**."нежилое помещение в многоквартирном доме"** - помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме;

1.16.**"ресурсоснабжающая организация"** - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод);

1.17.**"централизованные сети инженерно-технического обеспечения"** - совокупность трубопроводов, коммуникаций и других сооружений, предназначенных для подачи коммунальных ресурсов к внутридомовым инженерным системам (отвода бытовых стоков из внутридомовых инженерных систем).

1.18. "**плата за жилое помещение либо плата за содержание и текущий ремонт общего имущества", либо "тариф на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (тариф на техническое обслуживание)**– плата, включающая в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Плата за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, взимается с 1 кв.м. общей площади жилого (нежилого) помещения, принадлежащего собственнику или нанимателю.

В состав платы за жилое помещение либо платы за содержание и ремонт общего имущества по настоящему договору не включаются и выполняются Собственником самостоятельно за счет собственных средств, следующие работы**:** - содержание, текущий и капитальный ремонт принадлежащего ему помещения и иного имущества, не относящегося к общему имуществу, в пределах границ ответственности, в том числе: дверей квартиры, дверей и окон, расположенных внутри помещений, не являющихся помещениями общего пользования; утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования, сантехнического и электрического оборудования, газовых и электрических плит, напольного покрытия, подоконных досок, внутриквартирных перегородок.

1.19. **МКД – много квартирный дом.**

2. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

2.1. Целью Договора является управление многоквартирным домом, а именно обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление гражданам коммунальных услуг надлежащего качества.

2.2. Настоящий договор заключен на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №1Б по ул.Ленина п.Кукуштан (Протокол № 1 от "28"августа 2017г.).

2.3. Условия настоящего договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

2.4. Отношения Сторон, не урегулированные настоящим договором, регулируются в соответствии с Конституцией РФ, Жилищным кодексом РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г., Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства № 491 от 13.08.2006г., Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003г. иными положениями жилищного и гражданского законодательства РФ.

3. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

3.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: п.Кукуштан , ул.Ленина №1Б, в течение согласованного срока за плату обязуется:

- оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,

- оказывать дополнительные услуги и выполнять работы в том числе по текущему и капитальному ремонту общего имущества осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

3.2. В целях обеспечения исполнения настоящего Договора Собственники передают, а управляющая организация принимает права по пользованию и частичному распоряжению общим имуществом собственников в пределах, необходимых для предоставления услуг и выполнения работ надлежащего качества.

3.3. Состав и состояние общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

3.4. Перечень и периодичность выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме определен с учетом состава, конструктивных особенностей и технического состояния общего имущества и указан в Приложении № 2 к настоящему Договору.

3.5. Управляющая организация несет ответственность за выполнение работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, указанных в Приложении № 2 к настоящему Договору, в пределах следующих границ общего имущества:

3.5.1. - внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, является граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, определенной между Управляющей организацией и поставщиками коммунальных ресурсов, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом;

3.5.2.- по внутридомовым инженерным системам холодного и горячего водоснабжения, включая стояки, ответвления от стояков – от внешней границы до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а в случае отсутствия отключающих устройств на ответвлении от стояка граница устанавливается по первому сварному или резьбовому соединению на ответвлении. В случае если собственник самостоятельно или с привлечением сторонних организаций (не имеющих договорных отношений с управляющей организацией) произвел замену отключающих устройств, то это отключающее устройство является имуществом собственника и собственник несет ответственность за его техническое состояние. При замене Собственником участка проектных труб на общем стояке холодного или горячего водоснабжения ХВС в помещениях квартиры на любые другие трубы, Собственник несет ответственность за техническое состояние замененных труб и место подсоединения этих труб к стояку. При устройстве труб стояков в помещении квартиры в строительные конструкции, Собственник несет ответственность за техническое состояние таких труб;

3.5.3. - по внутридомовой системе электроснабжения – от внешней границы до индивидуальных (квартирных) приборов учета электрической энергии;

3.5.4. - по внутридомовой системе отопления: – стояки и проектные обогревающие элементы, а при лучевом ответвлении элементов отопления от стояков - до первого отключающего устройства на отводах внутриквартирной разводки, а в случае отсутствия отключающих устройств на ответвлении от стояка граница устанавливается по первому сварному или резьбовому соединению на ответвлении. В случае переустройства Собственником системы отопления (замене проектных обогревающих элементов, установка запорной или регулирующей арматуры) граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом и личным имуществом Собственника устанавливается по первому сварному соединению на ответвлении от стояка. При замене Собственником участка проектных труб на стояке отопления или ответвлении от него в помещениях квартиры на любые другие трубы , Собственник несет ответственность за техническое состояние замененных труб и место подсоединение этих труб к стояку. При устройстве стояков, подводящих и отводящих труб от стояка в строительные конструкции, Собственник несет ответственность за техническое состояние таких труб ;

3.5.5. - по обслуживанию придомовой территории – согласно границ, установленных кадастровым планом земельного участка;

3.6. Управление многоквартирным домом, как самостоятельным объектом управления, исходя из его технического состояния и задания Собственников помещений, осуществляется по Договору в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, с учётом состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома, отвечающим требованиям и стандартам надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации № 416 от 15.05.2013 г., а также исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации № 290 от 03.04.2013 г.

3.7. Функциями Управляющей организации по объекту управления являются:

3.7.1. Выполнение работ и оказание услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома;

3.7.2. Ведение лицевых счетов Собственников и нанимателей помещений по начислению им платы за содержание и ремонт общего имущества дома, коммунальные услуги, капитальный ремонт и наем, расчет и представление квитанций на оплату предоставленных услуг, получение от них платежей;

3.7.3. Заключение хозяйственных и прочих договоров в пределах полномочий, определенных настоящим Договором, не нарушающих имущественные интересы Собственников и пользователей помещениями дома;

3.7.4.В установленном законодательством порядке ведение технической, эксплуатационной, финансовой, бухгалтерской документации по многоквартирному дому, предоставление ежегодной отчетности;

3.7.5. Консолидация всех финансовых средств из всех источников, в т.ч. от собственников, пользователей, публично-правовых образований, поступающих на производство работ, предоставление услуг по предмету настоящего Договора, их использование по прямому назначению в рамках настоящего Договора;

3.7.6. Осуществление иной деятельности, направленной на цели управления многоквартирным домом.

4. ПОРЯДОК ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ И УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.

4.1. Собственники помещений и управляющая организация при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом обязаны руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации, принятыми в его исполнение нормативными правовыми актами, нормами иного законодательства и иных правовых актов, относящихся к деятельности по управлению многоквартирными домами, а также предписаниями государственных органов, выдаваемыми в адрес Собственников помещений или управляющей организации, при осуществлении контрольных проверок деятельности по управлению многоквартирным домом.

4.2. Состав информации, связанной с исполнением Договора, порядок, случаи и сроки её представления Собственникам помещений и иным пользователям помещений в многоквартирном доме (потребителям) определяется в соответствии с действующим законодательством.

4.3. Собственник помещения дает согласие осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение,(в т.ч. 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. Необходимость передачи персональных данных граждан иным лицам, определяются исключительно целями исполнения Договора и нормами действующего законодательства.

Целями обработки персональных данных, являются исполнение Управляющей организацией обязательств по Договору, включающих в себя функции, осуществляемые в отношении граждан -нанимателей и собственников помещений и связанные с:

- расчетами и начислениями платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги и иные услуги, оказываемые по Договору;
- подготовкой и доставкой таким потребителям платежных документов;
- приемом таких потребителей при их обращении для проведения проверки правильности исчисления платежей и выдачи документов, содержащих правильно начисленные платежи;
- ведением досудебной работы, направленной на снижение размера задолженности потребителей за услуги и работы, оказываемые (выполняемые) по Договору, а также со взысканием задолженности с потребителей в принудительном (судебном) порядке.

Операторами по обработке персональных данных граждан для целей исполнения Договора являются: ООО "Жилремстройсервис-ПК" и подрядные организации управляющей компании, осуществляющие функции по осуществлению расчетов платы за жилищно-коммунальные услуги и формированию лицевых счетов собственников и пользователей жилых помещений.

Согласие на обработку персональных данных на условиях, указанных в настоящем Договоре, считается полученным Управляющей организацией с момента подписания Договора сторонами.

В перечень персональных данных (далее – данных), обработка которых осуществляется в целях исполнения настоящего Договора, входят:

- фамилия, имя, отчество граждан и родственные отношения;
- адрес;
- площадь принадлежащего жилого помещения;
- право владения помещением (собственник, наниматель);
- паспортные данные собственников помещений.

В перечень действий с персональными данными входят:

- сбор данных;
- хранение данных;
- передача данных подрядной организации, осуществляющей расчет платы за жилищно-коммунальные услуги и ведение лицевых счетов собственников и пользователей жилых помещений;
- передача данных контролирующим органам;
- передача данных ресурсоснабжающим организациям в случаях, допускаемых актами жилищного законодательства и Договором.

Срок хранения персональных данных потребителей составляет 3 года с момента достижения цели их сбора. В случае расторжения, либо окончания срока действия Договора по истечении срока хранения информация подлежит уничтожению.

4.4. Привлечение управляющей организации для целей исполнения своих обязательств по настоящему Договору иных лиц(специализированных, подрядных организаций, индивидуальных предпринимателей) осуществляется управляющей организацией самостоятельно.

4.5. Собственники помещений и управляющая организация совместно участвуют в организации и проведении внеочередных общих собраний Собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее собрание Собственников),если принятие решений такими собраниями необходимо в целях исполнения, изменения, прекращения Договора. Управляющая организация вправе, по согласованию с любым Собственником помещения выступать от его

имени при организации и проведении внеочередного общего собрания Собственников. На весь период действия Договора Собственники настоящим условием Договора устанавливают право управляющей организации по инициированию и проведению годовых (внеочередных) отчетных общих собраний Собственников.

4.6. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное(ые) собственниками лицо(а), если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений.

4.7. При необходимости, Собственники помещений поручают управляющей организации произвести регистрацию в органах Ростехнадзора лифтов, постановки на кадастровый учет земельных участков, иного вновь возведенного за счет собственников недвижимого имущества, принадлежащих им на правах долевой собственности, а управляющая организация принимает на себя обязательства произвести данную регистрацию от своего имени. Расходы которые понесла управляющая организация при указанной выше регистрации, подлежат включению в состав затрат по содержанию общего имущества.

5. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.

5.1. Управляющая организация оказывает услуги по управлению Многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества на основании постановления Правительства Российской Федерации № 416 от 15.05.2013 г.«О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

5.2. Перечень минимально необходимых работ, услуг для обеспечения надлежащего содержания общего имущества, и порядке их оказания и выполнения в Многоквартирном доме, утверждённый Постановлением Правительства № 290 от 03.04.2013 г.

5.3. Перечень и периодичность выполнения работ, оказания услуг определены Сторонами в соответствии с Приложением № 2 .

5.4.В состав работ и услуг, выполняемых по настоящему Договору входит выполнение непредвиденных работ, которые управляющая организация не могла разумно предвидеть при заключении Договора и необходимость выполнения которых может возникнуть в период действия Договора (к таким работам относится восстановление общего имущества, поврежденного в результате противоправных действий, исполнение предписания контролирующего органа, изменения требований к надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников, к предоставлению коммунальных услуг, аварийные ситуации и др.) О необходимости выполнения неотложных непредвиденных работ по их видам и объемам управляющая организация уведомляет уполномоченное лицо в разумный срок, при возможности предварительного уведомления – до начала выполнения таких работ. При выполнении неотложных непредвиденных работ управляющая организация может самостоятельно принимать решения по изменению графика оказания услуг, выполнения работ, включенного в Перечень работ, услуг. Неотложные непредвиденные работы (аварийные ситуации), замена вышедших из строя расходомеров, комплектов термопреобразователей сопротивления, ВКТ и иного оборудования на общедомовых узлах учёта, получение свидетельства о поверке паспорта узла учёта и иные работы на общедомовых узлах учёта не относящиеся к минимально необходимым, которые не терпят отлагательства, выполняются управляющей организацией незамедлительно. К работам, не терпящим отлагательства, также относятся работы, направленные на предотвращение или уменьшение ущерба причиненного общему или личному имуществу собственников и пользователей жилых и нежилых помещений, возобновление. В случае проведения работ, не терпящих отлагательства, но не включенных в состав работ и услуг, выполняемых по настоящему договору, проведения работ на централизованных сетях инженерно-технического назначения собственник или законный владелец которых неизвестен, такие работы оплачиваются Собственниками дополнительно с выставлением Собственнику дополнительной оплаты в счёт-извещении. К таким работам относится устранение аварийной ситуации на внутриквартирных сетях водоснабжения и водотведения, электроснабжения, отопления. Работа подлежит оплате Собственником или пользователем помещения, в котором произошла аварийная ситуация.

Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ иуслуг по содержанию общего имущества и не относящиеся к категории незамедлительных, выполняются управляющей организацией только при наличии решения общего собрания Собственников помещений, если иное не предусмотрено Договором.

5.5. Порядок признания работ, услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме выполненными, выполненными несвоевременно, некачественно или не в полном объёме, а также порядок приёмки таких работ определяется составлением акта.

5.6. Приёмка выполненных работ и оказанных услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества, осуществляется путем составления двухстороннего акта выполненных работ и (или) оказанных услуг. Акт выполненных работ составляется в произвольной форме. Управляющая организация оформляет акт выполненных работ и оказанных услуг в 2 (двух) экземплярах. Уполномоченное Собственниками лицо в 2 (двух) дневный срок подписывает данные акты и возвращает 1 (один) экземпляр в управляющую организацию.

Приёмка выполненных неотложных непредвиденных работ осуществляется путем составления между управляющей организацией и собственниками акта выполненных непредвиденных работ, подписываемого уполномоченным лицом, принимающим такие работы, с указанием их фактической стоимости. Управляющая организация оформляет акт выполненных работ и оказанных услуг по текущему (капитальному) ремонту общего имущества и неотложных непредвиденных работ в 2 (двух) экземплярах. Уполномоченное Собственниками лицо в 2 (двух) дневный срок подписывает данные акты и возвращает 1 (один) экземпляр в управляющую организацию.

5.7. Если в указанный срок управляющая организация получила мотивированный отказ от приемки работ (услуг), то работы (услуги) считаются не принятыми и не подлежат оплате.

В случае отсутствия мотивированного отказа и не возвращения акта в адрес управляющей организации по истечении двух дней уполномоченным лицом, работы по Договору считаются принятыми в полном объеме.

6. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ.

6. 1. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за содержание и ремонт жилого помещения , которые обязаны оплатить Собственники Управляющей организации за весь период действия настоящего Договора. При возникновении дополнительных затрат (необходимость выполнения непредвиденных работ в связи с аварийными ситуациями, предписаниями надзорных органов и др.) цена Договора может меняться , а также на процент инфляции устанавливающим государством, но не более один раз в год.

6.2. Размер платы за содержание, ремонт жилого помещения (тариф на техническое обслуживание) и услуги управляющей компании по управлению МКД составляет 20,50 рублей за 1 кв.м и подлежит ежегодной индексации в соответствии официальным индексом инфляции.

6.3. Управляющая организация выполняет обязанности по настоящему Договору за счет денежных средств Собственников, перечисляемых Управляющей организации в размере платы Собственника помещения по настоящему Договору. Общая сумма платы по Договору составляет сумму расчетов по каждому помещению.

6.4. Размер платы за содержание и ремонт жилого (нежилого) помещения определяется исходя из занимаемой общей площади жилого (нежилого) помещения.

6.5. Стоимость выполненных управляющей организацией непредвиденных неотложных работ, принятых уполномоченным лицом в порядке, установленном настоящим Договором Собственники помещений обязаны компенсировать управляющей организации путём внесения средств на возмещение расходов помимо платы за содержание и ремонт жилого помещения.

6.6. Стоимость иных работ, услуг, не включённых в предмет Договора, определяется соответственно по видам и объёмам таких выполняемых работ, услуг по прейскуранту цен и расценок, устанавливаемому управляющей организацией. Управляющая компания самостоятельно определяет срок действия цен на такие работы, услуги.

6.7.Плата за услуги по вывозу мусора, а также за обслуживание контейнерной площадки для собственников/арендаторов нежилых помещений устанавливается с учетом норм накопления, установленных в соответствии с действующим законодательством РФ и законодательством Пермского края.

6.8. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из тарифов, установленных для соответствующих ресурсоснабжающих организаций в порядке, установленном действующим законодательством, и объемов потребленных Собственником коммунальных ресурсов. В случае изменения тарифов новые тарифы применяются с даты, указанной в решении об их установлении. Изменение тарифов не требует внесения изменений в настоящий Договор.

6.9. Объем потребленных собственником коммунальных ресурсов определяется в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах в зависимости от наличия или отсутствия коллективных (общедомовых) и индивидуальных приборов учета.

6.10.Управляющая организация либо уполномоченное ею лицо ежемесячно предъявляет:

- Собственникам/нанимателям жилых помещений – квитанцию-извещение по каждому жилому помещению отдельно не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем;
- Собственникам/арендаторам/пользователям нежилых помещений – счета на оплату по настоящему Договору по каждому нежилому помещению отдельно. Собственникам/арендаторам счета на оплату Управляющей организацией предоставляются не позднее десятого числа месяца, следующего за расчетным.

6.11. Расчетный период для начисления платы за содержания и текущий ремонт помещений в многоквартирном доме (платы за техническое обслуживание общего имущества в многоквартирном доме) по настоящему Договору равен одному календарному месяцу.

6.12. Срок внесения платы по Договору устанавливается до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истёкшим (расчётным) месяцем.

6.13. Собственник помещения, сдающий его по договору коммерческого, социального найма или по договору аренды, несет солидарную ответственность в размере невнесенных нанимателем/арендатором платежей.

6.14. Управляющая организация обязана заключить договор, включающий в себя положения об освобождении платежей за жилищно-коммунальные услуги от комиссии за перевод данных средств в пользу управляющей компании, не менее чем с 1 (одной) кредитной или иной, осуществляющей прием платежей от населения организацией.

6.15. Индивидуальные (общие (квартирные)) приборы учета могут считаться коммерческими, т.е. их показания используются для проведения оплаты за потребленные услуги, если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями, выданными Управляющей организацией, и приняты ею в эксплуатацию.

6.16. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также за отдельные виды коммунальных услуг, в частности за отопление.

6.17. При временном отсутствии нанимателей и Собственников жилых помещений внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правилами предоставления коммунальных услуг гражданами и пользователям помещений в многоквартирном доме, утвержденными Правительством РФ.

6.18. В случае оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, т.е. неоказания части услуг и/или невыполнения части работ в многоквартирном доме, стоимость этих работ уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения, от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации. В случае исправления выявленных недостатков, не связанных с регулярно производимыми работами, в соответствии с установленными периодами производства работ (услуг),

стоимость таких работ может быть включена в плату за содержание и ремонт общего имущества в следующих месяцах при уведомлении собственника.

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

6.20. Оплата пеней за несвоевременно и (или) не полностью внесённую плату по Договору производится плательщиком по выставляемому ему платёжному (расчётному) документу управляющей организацией, отдельной строкой.

6.21. Оплата иных работ, услуг разового характера, которые оказываются управляющей организацией по заявкам потребителей, производится потребителями по согласованию с управляющей организацией , путем внесения предоплаты их стоимости либо оплаты работ, услуг после их фактического выполнения – на банковский счёт или в кассу управляющей организацией.

6.22. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по ценам, установленным прейскурантом Управляющей организации.

7.ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН.

7.1. Управляющая организация обязана:

7.1.1. Осуществлять управлением многоквартирным домом в соответствии с условиями Договора и законодательством Российской Федерации в интересах Собственников помещений в соответствии с целями, указанными в пункте 2.1. Договора.

7.1.2. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и устранять аварии внутри дома общего имущества.

7.1.3. Обеспечить оперативное выполнение работ по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества.

7.1.4. Хранить и актуализировать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы, вносить в техническую документацию изменения, отражающие информацию о выполняемых работах и о состоянии дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров и выполняемых работ.

7.1.5. Организовать и вести прием Собственников помещений и потребителей по вопросам, касающимся управления многоквартирным домом.

7.1.6. По требованию уполномоченного лица, осуществляющего приёмку выполненных работ и контроль деятельности управляющей организации по Договору, предоставлять ему подтверждающие несение затрат и выполнение работ документы.

7.1.7. Предоставлять уполномоченному Собственниками лицу результаты осмотра общего имущества, перечень мероприятий (работ и услуг) необходимых для устранения выявленных дефектов, а также планируемые затраты. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в объеме взятых обязательств.

7.1.8. На основании решения общего собрания Собственников помещений жилого дома, осуществлять надстройки, пристраивания к существующим строениям жилых и нежилых помещений.

7.1.9. По требованию потребителей, в т.ч. с участием Представителя производить сверку платы по Договору и выдачу справок, подтверждающих правильность начисления платы, а также правильность начисления установленных пеней.

7.1.10. На основании письменной заявки потребителя направлять своего специалиста (представителя) для составления акта о нанесении ущерба общему имуществу и (или) имуществу и (или) помещению(ям)Собственника (потребителя).

7.1.11. Обеспечить возможность осуществления Собственниками помещений контроля за исполнением управляющей организацией обязательств по Договору.

7.1.12. Рассматривать в установленные сроки письменные (направленные посредством электронной и факсимильной связи) заявления, обращения и предложения Собственников помещений и потребителей по устранению недостатков отдельных видов работ, услуг в течение 20 (двадцати) календарных дней с момента получения письменного заявления, либо по факсимильной связи, в течение 2 (двух) рабочих дней с момента получения заявления по электронной почте, в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства РФ № 731 от 23.09.2010 г.). Вести учёт жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество по содержанию и ремонту общего имущества и предоставления коммунальных услуг, учёт сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в сроки, установленные жилищным законодательством направлять потребителю ответ об удовлетворении, либо об отказе в удовлетворении, с указанием мотивированных причин отказа.

7.1.13. Информировать потребителя о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг, не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до начала перерыва.

7.1.14. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных настоящим Договором:

а) уведомить потребителей, пользующихся помещениями в многоквартирном доме о причинах невыполнения, путём размещения соответствующей информации на информационных стендах Многоквартирного дома. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут быть выполнены (оказаны) позже, предоставить информацию о сроках их выполнения (оказания);

б) исправить имеющиеся недостатки в минимально короткий срок с момента обнаружения.

7.1.15. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, за свой счёт устранять недостатки и дефекты выполненных работ, в том числе, выявленные в процессе эксплуатации потребителями помещений в многоквартирном доме. Недостаток и дефект считается выявленным, если управляющая организация получила письменную заявку на их устранение.

7.1.16. Принимать участие в приемке на учёт индивидуальных приборов учёта коммунальных услуг с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учёта.

7.1.17. Не позднее 3 (трёх) дней до проведения работ внутри помещения, согласовать с Собственником, а в случае его отсутствия с лицами, пользующимися помещениями в многоквартирном доме, время доступа в помещение, а при невозможности согласования, направить Собственнику письменное уведомление о необходимости проведения работ внутри помещения, не позднее чем за 15 (пятнадцать) дней до момента проведения необходимых работ, за исключением работ аварийного характера.

7.1.18. При необходимости направлять Собственнику и другим потребителям в многоквартирном доме предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

7.1.19. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором и жилищным законодательством Российской Федерации.

7.2. Управляющая организация вправе:

7.2.1. В период действия Договора, управляющая организация вправе самостоятельно определить очерёдность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от фактического технического состояния общего имущества, объёма поступивших средств Собственников и её производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения данного обязательства – перенести исполнение данного обязательства на следующий год.

Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью граждан проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы причинения ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорных органов, о чем управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений.

7.2.2. Поручать выполнение обязательств по Договору иным организациям, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации. При этом ответственность за выполнение обязательств по настоящему Договору лежит на управляющей организации.

7.2.3. В случае производственной необходимости, производить перераспределение средств – в размере тарифа между видами работ и услуг, для обеспечения надлежащего состояния общего имущества многоквартирного дома, в целях оказания более качественных услуг.

7.2.4. Требовать от плательщиков внесения платы по Договору в полном объёме, в соответствии с выставленными платёжными (расчётными) документами.

7.2.5. Приостанавливать или ограничивать предоставление коммунальных услуг потребителям, в соответствии с порядком установленным Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.

7.2.6. В случаях нарушения срока внесения платы по Договору, требовать уплаты неустоек (штрафов, пеней) в случаях, установленных федеральными законами и Договором, а также с правом обращения в судебные органы о принудительном взыскании образовавшейся задолженности.

7.2.7. Ежемесячно, после окончания срока для оплаты за жилищно-коммунальные услуги, разместить на информационных стендах многоквартирного дома списки Собственников помещений, имеющих задолженность свыше 3 (трёх) месяцев.

7.2.8. Требовать допуска в заранее согласованное с Собственником помещения и (или) потребителем время, представителей управляющей организации (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, в порядке и в сроки установленные Правилами предоставления коммунальных услуг, утверждёнными постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г.

7.2.9. Требовать от Собственника помещения и потребителя, полного возмещения убытков, возникших по его вине, в т.ч. в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей управляющей организации, в том числе работников аварийных служб, в случаях, когда такой допуск требуется нормами жилищного законодательства.

7.2.10. Осуществлять в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации в пользу ресурсоснабжающей организации, а также иных лиц, уступку прав требования к потребителям, имеющим задолженность по оплате предоставляемой соответствующей коммунальной услуги.

7.2.11. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

7.3. Собственники помещений и иные потребители обязаны:

7.3.1. Своевременно и в полном объёме вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, в сроки, установленные договором управления.

7.3.2. Предоставлять управляющей организации информацию, необходимую для расчёта платы за коммунальные услуги, в порядке и в сроки установленные Договором и Правилами предоставления коммунальных услуг, утверждёнными постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011 г.

7.3.3. При обнаружении неисправностей инженерных сетей, оборудования, общедомовых, индивидуальных (квартирных, комнатных), приборов учёта немедленно сообщать о них письменно, либо по электронной почте или

устно по телефону в управляющую организацию (или) аварийно-диспетчерскую службу, в случае наличия возможности, самостоятельно принимать все доступные меры по их устранению.

7.3.4. При временном неиспользовании помещения, сообщать управляющей организации свои контактные телефоны и адрес почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к соответствующему помещению при отсутствии потребителя в населённом пункте.

7.3.5. Предоставлять управляющей организации на безвозмездной основе помещения относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома для обслуживающего персонала (дворник, уборщик лестничных клеток, диспетчер и т.д.) данного дома.

7.3.6. Обеспечивать, в течение 3 (трёх) рабочих дней с момента обращения, доступ представителей управляющей организации в принадлежащее ему (используемое им) помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирных инженерных коммуникаций, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с управляющей организацией время, а в случае аварий - работников аварийных служб управляющей организации в любое время суток.

7.3.7. Незамедлительно сообщать управляющую организацию о выявленных неисправностях внутридомовых инженерных систем и оборудования, несущих конструкций и иных составляющих элементов общего имущества Собственников помещений в Многоквартирном доме.

7.3.8. Предоставлять управляющей организации в течение 3 (трёх) рабочих дней следующие сведения:

- о заключённых договорах найма (аренды), в которых обязанность платы в пользу управляющей организации за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере, пропорционально занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником данного помещения на нанимателя (арендатора);

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом помещении, включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате за жилищно-коммунальные услуги;

- об изменении объёмов потребления ресурсов в нежилых помещениях, с указанием мощности и возможных режимах работы установленных в нежилых помещениях потребляющих устройств водо-, электро-, и теплоснабжения, и другие данные, необходимые для определения расчётным путём объёмов (количества)потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчёта размера их оплаты (Собственники нежилых помещений).

7.3.9. При заключении договора социального найма или найма в период действия Договора, Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателя об условиях Договора.

7.3.10. Нести иные обязанности, предусмотренные Договором, жилищным законодательством и другими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

7.4. Собственники помещений имеют право:

7.4.1. Требовать от управляющей организации уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) коммунальные услуги, в случае предоставления потребителю мер социальной поддержки (льгот) в виде скидки к такой плате, после предоставления соответствующих документов, подтверждающих право потребителей на меры социальной поддержки.

7.4.2. Требовать от управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо ненадлежащего выполнения управляющей организацией своих обязанностей по Договору, в случае если невыполнение или ненадлежащее выполнение работ и услуг не связано с невозможностью выполнения работ вследствие наличия существенной задолженности по оплате за жилищно-коммунальные услуги за собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме.

7.4.3. Получать от управляющей организации сведения о правильности исчисления предъявленного плательщику к уплате размера платы по Договору, наличия (отсутствия) задолженности или переплаты, наличия оснований и правильности начислений управляющей организацией плательщику (штрафов, пеней).

7.4.4. Требовать от управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления соответствующего акта.

7.4.5. Требовать изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения по основаниям и в порядке, определенными в соответствии с 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, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 491от 13.08.2006г., а также в случаях и в порядке, установленными Правилами предоставления коммунальных услуг и Договором, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении.

7.4.6. Требовать от работников управляющей организации или её Представителей предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение, для осуществления деятельности, связанной с управлением многоквартирным домом (наряд, приказ, задание о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки, либо иной подобный документ).

7.4.7. Предоставлять объекты общего имуществам многоквартирного дома для строительства, либо эксплуатации предприятиям связи (Интернет, телефония), а также рекламодателям, на основании принятого решения на общем собрании Собственников такого многоквартирного дома.

7.4.8. По всем спорным вопросам, возникающим у потребителей в отношениях с Представителями управляющей организации, обращаться в управляющую организацию.

7.4.9. Осуществлять контроль Собственниками помещений за выполнением управляющей организацией её обязательств по Договору.

7.4.10. Осуществлять иные права, предусмотренные Договором и законодательством Российской Федерации.

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО НАСТОЯЩЕМУ ДОГОВОРУ.

8.1. Ответственность Управляющей организации, Собственников помещений и иных потребителей:

8.1.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей, предусмотренных Договором, его стороны несут ответственность, в том числе, по возмещению прямых убытков, в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

8.1.2. Управляющая организация, Собственники помещений в многоквартирном доме и иные потребители не несут ответственность за противоправные действия третьих лиц в отношении объектов общего имущества многоквартирного дома, не являющихся Сторонами Договора. В случае обнаружения Собственником помещения или иным потребителем фактов вандализма, при которых произошло нарушение технического и эстетического состояния общего имущества многоквартирного дома, Собственник обязан немедленно сообщить об этом управляющей организации для совместного составления акта осмотра повреждения объекта общего имущества. При этом обязанность по восстановлению целостности, либо приведению в первоначальное состояние объекта общего имущества многоквартирного дома лежит на Управляющей организации, которая исполняется за счет средств, взимаемых с Собственников в качестве платы за содержание жилья и текущий ремонт, а при недостаточности средств - за счет дополнительных средств Собственников помещений в многоквартирном доме.

8.2. Ответственность управляющей организации:

8.2.1. Управляющая организация несёт ответственность перед потребителями за действия своих Представителей. Управляющая организация несёт ответственность по настоящему Договору в объёме взятых на себя обязательств (в границах эксплуатационной ответственности).

8.2.2. Управляющая организация несёт ответственность за ущерб, причиненный собственникам помещений в многоквартирном доме в размере реального причинённого ущерба.

8.2.3.Управляющая организация не несёт ответственность за все виды ущерба, возникшие не по её вине или не по вине её работников.

8.2.4. Управляющая организация не несёт ответственности за затопление и порчу личного, а также общего имущества Собственников многоквартирного дома, в случае непринятия Собственниками решения о проведении капитального ремонта согласно ВСН 55-88 (р).

8.2.5. Управляющая организация не несёт ответственности и не возмещает убытки и причинённый 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 (или) с нарушением действующего законодательства;
- неисполнением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором;
- аварий, произошедших не по вине управляющих организаций и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

8.3. Ответственность Собственников помещений и иных потребителей:

8.3.1. В случае несвоевременного или не полного внесения платы по Договору плательщики обязаны уплатить управляющей организации пени в размере, предусмотренном действующим законодательством РФ (ч.14 ст. 155 ЖК РФ).

9. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕНИЯ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА.

9.1. В случаях нарушения качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) пользующихся его Помещением(ями) в этом многоквартирном доме лиц, общему имуществу Собственников помещений в многоквартирном доме, а также по требованию управляющей организации, либо Собственника составляется акт нарушения условий Договора или нанесения ущерба.

В случае письменного признания управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения – акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

9.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трёх человек, включая представителей управляющей организации (обязательно), Собственника, а при его отсутствии, лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц.

9.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать:

- дату и время его составления;
- дату, время и характер нарушения, по возможности причин и последствий недостатков: факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего Договора, или причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) лиц, пользующихся его Помещением(ями) в этом многоквартирном доме, описание (при наличии возможности их фотографирование или видеосъёмка) повреждений имущества;
- все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта;
- подписи членов комиссии.

9.4. Акт составляется в присутствии Собственника Помещения и (или) пользующихся его Помещением(ями) в этом многоквартирном доме лиц. При отсутствии Собственника и лиц, пользующихся его Помещением(ями) в многоквартирном доме, акт составляется комиссией без его (их) участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в 2 (двух) экземплярах. Один

экземпляр акта вручается под расписку Собственнику, а при его отсутствии лицу, пользующемуся его Помещением(ями) в многоквартирном доме, либо соседям, второй – управляющей организации.

10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ.

10.1. Отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, регулируются отдельным договором, заключаемым в порядке, предусмотренным жилищным законодательством.

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

11. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА

11.1. Договор (и приложения к нему) считается заключенным и вступает в действие, с момента его акцептования (утверждения его условий) на общем собрании Собственников помещений в многоквартирном доме, если иной срок вступления договора в действие не определен решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и подписывается от имени Собственников уполномоченным Собственниками лицом.

11.2. Договор заключен сроком на 3 (три) года с "01" октября 2017 г. по "01"октября 2020г. . и договор пролонгируется на 3 (три) месяца ,если: большинство Собственников помещений на основании общего собрания о выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом не заключили договора, предусмотренные ст. 164 ЖК РФ.

11.3. Все изменения и дополнения к Договору, требующие по условиям Договора принятия соответствующих решений на общем собрании Собственников, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путём утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании Собственников при обязательном их согласовании с управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

11.4. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения Договора в следующих случаях:

11.4.1. При невыполнении условий Договора управляющей организацией, под которым понимаются случаи, при которых управляющая организация:

- не приступила к управлению многоквартирным домом в срок более 1 (одного) месяца с даты, указанной в 11.1,11.2 Договора;
- при наличии необходимых на то условий, не приступила к выполнению работ по любому из видов ремонта общего имущества в течение 3 (трёх) месяцев после сроков начала таких ремонтных работ.
- прекращает предоставление одной из коммунальных услуг, кроме случая прекращения предоставления управляющей организацией коммунальной услуги по причине неполного внесения плательщиками платы по Договору, под которым понимается размер задолженности плательщиков по Договору свыше трех месяцев.

11.4.2. Договор может быть досрочно расторгнут по инициативе собственников, если собственники помещений в установленном законом порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до предполагаемого расторжения договора уполномоченное собственниками лицо направило управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бланков голосования.

11.7. При расторжении Договора, а также по окончании срока его действия, управляющая организация производит сверку расчётов по настоящему Договору. Сумма превышения платежей, полученных управляющей организацией от плательщиков в счёт вносимой ими платы по Договору, над стоимостью выполненных работ и оказанных услуг до даты расторжения Договора, возвращается непосредственно плательщикам, внёсшим соответствующую плату.

Задолженность плательщиков перед управляющей организацией, имеющаяся на дату расторжения Договора, подлежит оплате на основании платёжных документов, ежемесячно предоставляемых должникам управляющей организации до полного погашения задолженности.

12. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

12.1. Все вопросы, не урегулированные в настоящем договоре, решаются в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

12.2. В случае возникновения споров при исполнении настоящего договора стороны пытаются прийти к согласию путем переговоров, при не достижении приемлемого для обеих сторон решения, разрешают споры в судебном порядке.

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

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

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

12.6. В случае расторжения настоящего договора учетная, расчетная, техническая докуме многоквартирного дома, материальные ценности Собственников помещений передаются лицу, уполномочен Общим собранием собственников помещений многоквартирного дома, а в отсутствии такового - любому Собственн помещения или нотариусу на хранение.

12.7. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один экземпляр для Собственника, второй экземпляр – для Управляющей организации.

12.8. К настоящему договору прилагаются следующие приложения, являющиеся его неотъемлемыми частями:

12.8.1. Приложение № 1 «Состав и состояние общего имущества в многоквартирном доме».

12.8.2. Приложение № 2 «Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущест многоквартирного дома с указанием тарифа»

13. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН.

ООО «Жилремстройсервис - ПК»
614551с.Бершеть,ул.Садовая 6 /1
ОГРН 1055907339762,ИНН 5948027531.
В Западно-Уральском банке СБ РФ, Пермское отделение № 5294614065,г.Пермь,ул. Космонавтов шоссе 349
Р/С 40702810949770005358
Кор/С 30101810900000000603 , БИК 045773603
ИНН 7707083893

Директор Перун М.А.

Уполномоченный от собственников МКД по адрес
п.Кукуштан, ул.Ленина №1Б

_____ Черепанов А.А.

Приложение №
к проекту договора

Перечень общего имущества,
передаваемого на обслуживание и содержание Управляющей организации

№ п/п	Перечень общедомового имущества	Состояние на момент передачи
1.	Фундамент	удовлетворительно
2.	Наружные и внутренние капитальные стены	удовлетворительно
3.	Перегородки	удовлетворительно
4.	Перекрытия чердачные, междуэтажные	удовлетворительно
5.	Крыша	удовлетворительно
6.	Полы	удовлетворительно
7.	Проемы оконные, дверные	удовлетворительно
8.	Отделка внутренняя	удовлетворительно
9.	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование: вентиляция	удовлетворительно
10.	Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг: электроснабжение, холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, отопление (от внешних котельных)	удовлетворительно
11.	Крыльца	удовлетворительно
12.	Лестницы	удовлетворительно

ООО «Жилремстройсервис - ПК»

Директор _____ Перун М.А.

Уполномоченный от собственников МКД по адресу:
п.Кукуштан, ул.Ленина №1Б

_____ Черепанов А.А.

Приложение N
к договору управления многоквартирным дом

ПЕРЕЧЕНЬ
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу: ул.Ленина 1Б

Наименование работ и услуг		Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
1. Фундаменты (ленточные, свайные)	Визуальный осмотр и фундамента, ростверка, восстановление окрасочного слоя цоколя. Проверка состояния продухов в цоколе здания. Рыхление и дополнение засыпки в цоколе.	1 раз в год	8,00
	Устранение местных деформаций фундаментов, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов.	по мере необходимости	
2. Стены и фасады	Визуальный осмотр стен.	1 раз в год	
	Частичное восстановление окрасочного слоя, мелкий ремонт откосов. Крепление облицовки дверей, окон. Конопатка пазов деревянных конструкций.	по мере необходимости	
3. Перекрытия	Визуальный осмотр.	1 раз в год	
	Перекопка засыпки, проверка степени разрушения деревянных балок, степени разрушения перекрытий и отдельных элементов.	по мере необходимости	
4. Крыши	Визуальный осмотр технического состояния стропильной системы (стропильных ног, стоек, подкосов, коньковых прогонов, лежней, мауэрлат, кобылок и обрешетки).	1 раз в год	
	Ремонт приборов на слуховых окнах и жалюзи. Промазывание свищей и гребней суриковой замазкой, мелкий ремонт кровельного покрытия. Устранение протечек. Очистка крыши и чердака от мусора, с последующим вывозом мусора. Мелкий ремонт борова и изоляции. Укрепление ходовых мостиков. Закрытие на замок выходов на крыши. Очистка крыши от снега и наледи.	по мере необходимости	
5.Оконные и дверные заполнения в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	Мелкий ремонт дверных и оконных переплетов. Ремонт приборов (ручки, шпингалеты и т.п.). Замена разбитых стекол. Установка маяков для оценки устойчивости конструкции.	по мере поступления заявок	
6. Межквартирные перегородки	Визуальный осмотр технического состояния непосредственно самой перегородки, мест крепления и техническое состояние закладных деталей.	1 раз в год	
7.Подъезды: лестничные марши, балконы, крыльца, зонты-козырьки	Визуальный осмотр технического состояния лестничных маршей, балконов, крылец в подъезды, зонтов-козырьков над балконами (лоджиями) верхних этажей.	1 раз в полгода	
	Укрепление ступеней лестничного марша. Крепление ограждений (перил) лестничного марша. Оценка технического состояния крепления закладных деталей выступающих элементов здания.	по мере необходимости	
8. Полы в подъездах, технических	Периодическая проверка технического состояния полов.	1 раз в год	

помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	Крепление деревянного настила. Предотвращение длительного воздействия влаги на конструкцию полов. Устранение повреждений полов. Поддержание в подпольях и технических помещениях температурно-влажностного режима согласно установленным требованиям.	по мере необходимости	
9. Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	Крепление облицовки стен и потолков.	по мере поступления заявок, но не реже 1 раза в 5 лет	
10. Внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства (за исключением внутриквартирных)	Ревизия электрической арматуры в этажных щитках (за исключением автоматических выключателей, электрических счетчиков).	1 раз в год	1,34
	Осмотр электрической сети в технических подвалах, подпольях и чердаке. Измерения сопротивления изоляции.	в соответствии с договором	
	Заземление	1 раз в 3 месяца	
	Устранение аварии на системах энергоснабжения.	немедленно	
11. Придомовая территория	Механизированная уборка проезжей части придомовой территории.	по мере поступления заявок	3,29
	Удаление сухих веток, сбор и вывоз мусора весна, осень,лето	по мере поступления заявок	
12. Внутренняя система вентиляции	Визуальный осмотр.	1 раз в год	0,80
	Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах. Прочистка вентиляционных каналов, устранение завалов.	по мере необходимости	
13. Вывоз ТКО	Содержание в исправном состоянии без переполнения и загрязнения территории, своевременный вывоз твердых бытовых отходов.	ежедневно	5,30
14. Места общего пользования	Содержание помещений общего пользования. Обеспечение освещения.	постоянно	1,77
	Замена осветительных приборов (ламп).	по мере необходимости	
ИТОГО:			20,50

Примечание: Выполнение заявок должно осуществляться в соответствии с Правилами эксплуатации жилого фонда.

ООО «Жилремстройсервис - ПК»

Уполномоченный от собственников МКД по адресу: п.Кукуштан, ул.Ленина №1Б

Директор_____ Перун М.А.

_____ Черепанов А.А.