

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

г. Челябинск

«01» октября 2016 г.

Собственники помещений многоквартирного дома (далее - МКД), расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Вишнегорская, дом № 12, в лице председателя МКД Степановой Елены Александровны (собственник кв. 10) в соответствии с п. 5 ст. 46 ЖК РФ на основании решения общего собрания собственников МКД № 12 по ул. Вишнегорская г. Челябинска, оформленного в виде протокола № 1 от «27» сентября 2016 г., именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Комфорт», в лице директора Навроцкой Елены Александровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Обслуживающая организация», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

- 1.1. Настоящий договор заключен по инициативе Собственников помещений в МКД путем акцептования (утверждения) решения Собственников, принятого при проведении общего собрания Собственников, результаты которого зафиксированы в протоколе № 1 общего собрания Собственников помещений МКД № 12 по ул. Вишнегорская г. Челябинска от «27» сентября 2016 г., в целях реализации прав Собственников помещений в МКД на условиях, согласованных с Обслуживающей организацией.
- 1.2. Настоящий договор является договором с множественностью лиц со стороны Собственников и содержит условия одинаковые для всех Собственников.
- 1.3. Обслуживающая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту инженерных коммуникаций в границах своей эксплуатационной ответственности, установленной в соответствии с актом разграничения ответственности за эксплуатацию коммуникаций внутри жилого помещения МКД (Приложение №1 к договору)
- 1.4. Перечень и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества Собственников в МКД определяются в соответствии с требованиями действующего законодательства и результатами осмотров общего имущества Собственников в МКД. Перечень и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ по настоящему договору составляют на срок действия договора, но не менее чем на один календарный год. (Приложения № 2 и №3 к договору)
- 1.5. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в границах сложившегося фактического пользования.
- 1.6. Контроль исполнения договорных обязательств Обслуживающей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов (документов) осуществляет уполномоченное Собственниками лицо, а именно председатель совета МКД, выбранный в установленном законом порядке.
- 1.7. В случае, если уполномоченное Собственниками лицо не выбрано, или отказалось от своих полномочий, или не может исполнить свои обязанности (в случае командировки, нахождения на больничном и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из Собственников в МКД.
- 1.8. Если в течение 5-ти дней Обслуживающая организация не получила письменного мотивированного отказа в приемке работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.
- 1.9. Собственники в МКД вправе требовать вернуть с предыдущей Управляющей (обслуживающей) организации денежные средства, поступившие по ранее заключенному договору с данной Управляющей (обслуживающей) организацией, а также оплаченных в аванс платежей и денежных средств по неисполненным обязательствам такой организацией. Полученные таким образом денежные средства могут быть направлены на ремонт и содержание общего имущества Собственников в МКД.
- 1.10. Собственник помещения дает согласие Обслуживающей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование (в том числе передачу данных для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.
- 1.11. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начисления платежей.
- 1.12. Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанимателя и за его счет.
- 1.13. Собственник муниципальных помещений переуступает Обслуживающей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества.
- 1.14. Настоящий договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом.

2. Предмет договора

- 2.1. Обслуживающая организация по заданию Собственников обязуется оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, утверждённые в соответствующем перечне

(Приложение №2 к договору) в определённые сроки в пределах финансирования Собственниками. Собственники помещений в МКД обязаны принять и оплатить услуги и работы, выполненные по настоящему договору.

3. Права и обязанности Обслуживающей организации

- 3.1. Обслуживающая организация обязана:
- 3.1.1. Оказать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД с надлежащим качеством и с соблюдением установленных норм и стандартов и условий настоящего договора.
- 3.1.2. Перечень оказываемых услуг и (или) выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД определен в Приложении № 2 к настоящему договору, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора. Указанный перечень является исчерпывающим и может быть изменен только общим собранием собственников помещений с учетом предложений управляющей организации, а также обязательных для исполнения предписаний органов государственного надзора и контроля, с последующим возмещением Собственниками затрат связанных с исполнением выданных предписаний в течение 1 месяца с момента оказания услуг и (или) выполнения работ не включенных в перечень услуг.
- 3.1.3. В случае привлечения третьих лиц Обслуживающей организацией по договорам подряда, для оказания услуг и (или) выполнения работ в рамках настоящего договора контролировать исполнение ими договорных обязательств.
- 3.1.4. Осуществлять прием и рассмотрение в 3-дневный срок обращений и жалоб Собственников.
- 3.1.5. Проводить технические осмотры МКД с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку МКД к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний периоды в порядке и сроки, рекомендованные действующим законодательством РФ.
- 3.1.6. Надлежаще уведомлять Собственников:
- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;
 - о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей, в срок не позднее 24 часов до даты работ.
- 3.1.7. Составлять комиссионный акт по фактам причинения вреда имуществу Собственников и иных пользователей помещений.
- 3.1.8. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на МКД, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.
- 3.1.9. Предоставить уполномоченному Собственниками лицу, в первый квартал текущего года за прошедший, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших Обслуживающей организации в отчетный период, перечень исполненных Обслуживающей организацией обязательств (работ и услуг), а также сумма оставшихся средств в связи с неисполнением обязательств, и иную информацию, согласно постановления Правительства РФ № 731.
- 3.1.10. Проинформировать уполномоченное Собственниками лицо об истечении сроков эксплуатации надежности общего имущества.
- 3.1.11. Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасность этих данных при их обработке.
- 3.1.12. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Обслуживающая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности и персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.
- 3.1.13. Бесплатно предоставлять Собственникам следующие документы: однократно справки из финансово-лицевого счета, копии актов осмотра общего имущества.
- 3.1.14. Справки о количестве проживающих и другие документы, не указанные в п.3.1.13. настоящего договора, предоставляются платно, в соответствии с прейскурантом Обслуживающей организации.
- 3.2. Обслуживающая организация вправе:
- 3.2.1. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества. Использование помещений Обслуживающей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Обслуживающей организацией.
- 3.2.2. В период действия настоящего договора, Обслуживающая организация вправе самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от климатических условий, фактического технического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей, в том числе при невозможности исполнения обязательства- перенести исполнение данного обязательства на следующий год.
- 3.2.3. Обслуживающая организация вправе выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана устранением угрозы жизни и здоровья проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ, ГЖП, Роспотребнадзор и др.), о чем Обслуживающая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг

- осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование Собственников осуществляется путем надлежащего уведомления.
- 3.2.4. Обслуживающая организация вправе оказать Собственникам помещений услуги или выполнить работы, не предусмотренные договором, в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если Собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.
- 3.2.5. Обслуживающая организация вправе (после уведомления) провести индексацию платы за содержание и ремонт жилого помещения в одностороннем порядке согласно п.5.2. настоящего договора.
- 3.2.6. Действовать от имени Собственников помещений в МКД в отношениях с третьими лицами.
- 3.2.7. Предупреждать Собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.
- 3.2.8. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, надлежаще уведомив их о дате и времени такого осмотра.
- 3.2.9. Своевременно и в полном объеме поучать от Собственников оплату на условиях настоящего договора.
- 3.2.10. Требовать исполнения третьими лицами договорных обязательств по отношению к Собственникам и иным пользователям помещений, обеспечить контроль качества и объемов предоставляемых услуг и коммунальных ресурсов.
- 3.2.11. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке жилых и нежилых помещений, общего имущества Собственников, а также об использовании их не по назначению.
- 3.2.12. Обслуживающая организация вправе самостоятельно принимать решения об оказании услуг и (или) выполнении работ, не указанных в перечне, если это не требует больших материальных затрат (подборка мусора, обрезка деревьев, ремонт детских игровых площадок и элементов благоустройства) с последующим возмещением затрат Собственниками.
- 3.2.13. На основании письменного заявления уполномоченного Собственниками лица Обслуживающая организация вправе организовывать на условиях, указанных в заявлении следующую работу:
- Вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора;
 - Исполнение иных обязанностей Собственников.
- 3.2.14. Обращаться в государственные и иные учреждения и организации по вопросам, связанным с исполнением условий настоящего договора.
- 3.2.15. В случае несвоевременной и не в полном объеме оплаты по договору (более 3-х месяцев подряд) Обслуживающая организация вправе оформить документы и взыскать в судебном порядке задолженность по оплате по договору по каждому помещению отдельно, а также начислить Собственнику(ам) и иным пользователям помещений пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.
- 3.2.16. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Права и обязанности Собственников (иных пользователей помещений)

- 4.1. Собственники (иные пользователи помещений) обязаны:
- 4.1.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату за услуги по содержанию общего имущества МКД и прочие услуги и работы на расчетный счет Обслуживающей организации в порядке и сроки, предусмотренные настоящим договором.
- 4.1.2. При заключении договоров социального найма в период действия настоящего договора, Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.
- 4.1.3. В случае временного отсутствия Собственник помещения дает согласие на предоставление Обслуживающей организации информации о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций, а в случае непредоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.
- 4.1.4. Собственники помещения обязаны соблюдать требования действующего законодательства.
- 4.1.5. Исполнять требования указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.
- 4.1.6. При обнаружении неисправностей немедленно сообщать о них Обслуживающей организации или в соответствующую аварийную службу.
- 4.1.7. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего письменного разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную, для внутридомовых электросетей без согласования с Обслуживающей организацией.
- 4.1.8. Обеспечить доступ в помещение представителей Обслуживающей организации для осмотра: технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома; инженерного оборудования; для выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.

- 4.1.9. Полностью возмещать причиненный другим Собственникам (иным пользователям помещений), третьим лицам или общему имуществу Собственников ущерб и расходы, связанные с его устранением в случае установления вины Собственника (иного пользователя помещения).
- 4.1.10. Извещать Обслуживающую организацию в течение 3-х суток об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней.
- 4.1.11. При отчуждении помещения третьим лицам известить Обслуживающую организацию в течение десяти дней с момента передачи права собственности на помещение после окончательного расчета по оплате оказанных услуг.
- 4.1.12. Производить согласование с Обслуживающей организацией при заключении договора с другими организациями на проведение ремонтных работ, производство которых может повлечь за собой повреждение общего имущества МКД, перепланировку или переустройство строительных конструкций или инженерного оборудования.
- 4.1.13. Собственники помещений в МКД на своем собрании обязаны, в соответствии со ст. 161.1 ЖК РФ, избрать Совет МКД из числа собственников помещений в МКД и Председателя Совета из числа членов Совета, который является уполномоченным лицом собственников МКД, Члены Совета МКД представляют интересы собственников по настоящему договору. В случае невыбора собственниками помещений Совета или в случае отказа или невозможности исполнения Советом своих функций по настоящему договору, эти функции могут исполняться любым из Собственников (с его согласия) до момента принятия собственниками решения о выборе Совета.
- 4.1.14. По приглашению Обслуживающей организации присутствовать при составлении и подписании актов и других документов по вопросам, регламентируемым договором (включая приемку уполномоченным собственниками лицом собственников у Обслуживающей организации работ по ремонту общего имущества), подписывать указанные акты и иные документы с письменным указанием возражений, если таковые имеются.
- 4.1.15. Не менее, чем за десять дней, через уполномоченное Собственниками лицо или лично оповещать Обслуживающую организацию о проведении всех собраний, обеспечивать представителям Обслуживающей организации возможность участия в собраниях.
- 4.2. Собственники (иные пользователи помещений) имеют право:
- 4.2.1. На получение услуг по настоящему договору надлежащего качества.
- 4.2.2. Через уполномоченного Собственниками лицо участвовать в планировании услуг и (или) работ Обслуживающей организации в пределах, определенных договором. Контролировать и осуществлять приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ от Обслуживающей организации в согласованных сторонами формах и сроки лично либо через уполномоченного собственниками лицо.
- 4.2.3. Требовать от Обслуживающей организации в части взятых ею обязательств устранения выявленных Обслуживающей организацией и Собственниками недостатков в предоставлении услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД и неисправностей при условии полной и своевременной оплаты по договору.
- 4.2.4. Требовать через уполномоченного Собственниками лица от Обслуживающей организации составления и подписания акта сверки расчетов по договору один раз в течение шести месяцев.
- 4.2.5. Поручить Обслуживающей организации через уполномоченного собственниками лицо исполнение в части обязанностей по вступлению в договорные отношения с третьими лицами, принятых на себя по настоящему договору Собственниками.
- 4.2.6. В согласованные с Обслуживающей организацией сроки проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ уполномоченному собственниками лицу.
- 4.2.7. Требовать от Обслуживающей организации, в части взятых его обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

5. Оплата по договору и порядок расчетов

- 5.1. Размер платы для Собственников помещений за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается одинаковым для Собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.
- 5.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД может устанавливаться:
- решением общего собрания Собственников помещений (за исключением индексации платы);
 - органами местного самоуправления, если Собственники помещений не приняли решение об утверждении размера платы и перечня работ и услуг;
 - путем индексации.
- Обслуживающая организация имеет право провести индексацию платы за содержание и ремонт жилого помещения в одностороннем порядке при:
- изменении минимального размера оплаты труда, а также установления размера минимальной заработной платы в субъекте РФ;
 - изменении налогового законодательства;
 - возникновении таких прав в силу закона.
- 5.3. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, а также затраты на истребование задолженностей с Собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений.

- 5.4. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
- 5.5. Расчетный период для перечисления оплаты по договору установлен как один календарный месяц. Срок внесения платежей за оказание услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома ежемесячно – до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, для физических лиц, в соответствии с единым платежным документом: счетом-квитанцией, предъявляемым Обслуживающей организацией либо уполномоченным ею лицом; - до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату (оплату) – для юридических лиц. Собственники помещений несут перед Обслуживающей организацией ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.
- 5.6. Порядок внесения платы за услуги по содержанию общего имущества МКД определяется Обслуживающей организацией и указывается в счете-квитанции на оплату.
- 5.7. В случае просрочки внесения оплаты по договору ответственность перед Обслуживающей организацией за просрочку оплаты или неоплату наступает у Собственника индивидуально по каждому отдельному жилому или нежилому помещению.
- 5.8. Собственник помещения несет ответственность (включая материальную) за полноту и своевременность внесения оплаты вместе со всеми пользователями данного помещения.
- 5.9. Обслуживающая организация самостоятельно производит расчет арендной платы при распоряжении общим имуществом МКД. При расчете стоимости арендной платы для арендаторов нежилых помещений Обслуживающей организацией учитываются расценки установленные органами местного самоуправления.
- 5.10. В случае возникновения необходимости оказания дополнительных услуг по проведению дополнительных работ, не предусмотренных договором, в отношении общего имущества, Собственники помещений в МКД определяют на общем собрании объем и согласовывают с Обслуживающей организацией сроки проведения этих работ и размер дополнительной оплаты за их проведение, а также заключенного дополнительного договора или дополнительного соглашения.

6. Ответственность Обслуживающей организации и Собственников

- 6.1. Обслуживающая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Обслуживающей организации, которые возникли не по поручению Собственников.
- 6.2. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении.
- 6.3. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 6.4. Обслуживающая организация несет ответственность перед Собственниками по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления договора в юридическую силу. При обнаружении недостатков оказанной услуги по настоящему договору Собственники вправе потребовать, а Обслуживающая организация обязана устранить недостатки оказанной услуги.
- 6.5. Ни Обслуживающая организация, ни Собственники не несут ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли Обслуживающей организации и Собственников, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору.
- 6.6. В случае обнаружения факта самовольного переустройства и (или) перепланировки (реконструкции) жилого помещения, или неподтверждения Собственником (нанимателем) законности проведенного переустройства (перепланировки) Обслуживающая организация выдает Собственнику (нанимателю) предписание об устранении выявленных нарушений. Собственник (наниматель) в указанный в предписании срок обязан своими силами и за свой счет устранить выявленные нарушения, в случае невыполнения Собственником (нанимателем) предписания Управляющей организации, Обслуживающая организация вправе обратиться в соответствующие органы для привлечения Собственника (нанимателя) к ответственности.
- 6.7. Обслуживающая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:
 - умышленных либо неосторожных (неосмотрительных) действий (бездействий) собственников (нанимателей) или третьих лиц, а также лиц, проживающих в помещениях собственников (нанимателей);
 - аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Обслуживающей организации и при невозможности последней устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и неприятие своевременного решения собственниками о проведении текущего и капитального ремонта);
 - использованием собственниками (нанимателями) общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
 - не обеспечением собственниками (нанимателями) своих обязательств, установленных настоящим договором;
 - истечением срока службы инженерных сетей и др.
- 6.8. Обслуживающая организация не несет ответственность за невыполнение или несвоевременное оказание услуг и выполнение работ по содержанию общего имущества МКД по настоящему договору в случае несвоевременной или неполной оплаты по договору Собственниками.
- 6.9. В случае, если Собственники нежилых помещений в течение 3-х расчетных периодов не произведут расчет по договору, Обслуживающая организация вправе произвести отключение внутридомовых инженерных

- коммуникаций, принадлежащих Собственнику, от коммуникаций жилого дома, до погашения задолженности по договору. Предупреждение об отключении направляется за 30 календарных дней.
- 6.10. Обслуживающая организация не отвечает за ущерб, который может возникнуть из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.
- 6.11. Обслуживающая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества МКД, которое существовало до момента заключения настоящего договора, а также ответственность за невыполнение услуг, не включенных в перечень услуг по содержанию общего имущества МКД, согласованном с Собственниками.
- 6.12. Собственники помещений в доме несут полную ответственность за состояние общего имущества (полностью или в соответствующей части), возможное возникновение аварийных ситуаций и их последствия, если Обслуживающая организация должным образом уведомила представителя Собственников о необходимости капитального или иного ремонта дома, либо отдельных его конструктивных элементов, инженерных сетей, другого оборудования, но Собственниками в разумные сроки не принято решение о проведении ремонта общего имущества, приобретения необходимого оборудования, инвентаря.
- 6.13. Контроль Собственниками помещений деятельности Обслуживающей организации осуществляется путем:
- подписания уполномоченным собственниками помещений лицом актов выполненных работ и оказанных услуг;
 - предоставления Обслуживающей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год;
 - участия уполномоченного собственниками лица в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг необходимых для устранения выявленных дефектов;
 - активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их ненадлежащего качества.

7. Срок действия договора, его дополнение, изменение и расторжение

- 7.1. Настоящий договор и приложения к нему считается подписанным с момента его акцептования (утверждения) собственниками помещений на общем собрании таких собственников или уполномоченным Собственниками лицом или платежом и вступает в силу с « 01 » 10 2016 г.
- 7.2. Обслуживающая организация вправе расторгнуть настоящий договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги.
- 7.3. Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии существенных условий договора и при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.
- 7.4. В случае расторжения договора Обслуживающая организация за 30 дней до его прекращения обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников, а в отсутствие такого – любому из собственников.
- 7.5. При одностороннем отказе Собственников от исполнения обязательств в силу закона, в том числе от исполнения части обязательств по настоящему договору, Обслуживающая организация и Собственники расторгают такой договор только при условии оплаты Обслуживающей организацией фактически понесенных ею расходов, убытков, связанных с досрочным расторжением договора, а также упущенной выгоды, подтверждаемой выпиской по расчету заработной платы. Обслуживающая организация и Собственники обязаны завершить финансовые расчеты в течение одного месяца с момента расторжения настоящего договора. Убытки, связанные с досрочным расторжением договора управления рассчитываются в пределах разницы между ценой, определенной за все работы, и частью цены, выплаченной за выполненные работы. В части оказанных услуг собственники помещений обязаны оплатить исполнителю фактически понесенные им расходы.
- 7.6. Затраты, связанные с расторжением договора, в полном объеме возлагаются на Собственников.
- 7.7. Расторжение договора не является основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Обслуживающей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего договора.
- 7.8. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.
- 7.9. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за три месяца до его окончания уполномоченное собственниками лицо направило Обслуживающей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бланков голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Обслуживающей организацией существенных условий договора. При этом договор расторгается по окончании календарного года.
- 7.10. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются Обслуживающей организацией и уполномоченным собственниками лицом (Собственниками) и являются неотъемлемой частью настоящего договора, принятого общим собранием собственников.
- 7.11. Отчуждение помещения новому Собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего договора.

8. Прочие условия

- 8.1. Обязательство Обслуживающей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на входных группах подъездов.
- 8.2. Обслуживающая организация и Собственники по настоящему договору, получившая (-ие) обращение другой стороны по поводу неисполнения настоящего договора, обязана (-ы) рассмотреть его и дать письменный ответ другой стороне в течение 30 дней с момента получения указанного сообщения.
- 8.3. Обязанность информирования иных пользователей помещений о подписании договора со стороны Собственников и о вступлении договора в силу путем размещения соответствующей информации в подъездах МКД лежит на уполномоченном Собственниками лице.
- 8.4. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.
- 8.5. Договором не регулируются плата за наем, осуществление капитального ремонта, а также иных работ и услуг, в частности, пользования коллективными и индивидуальными спутниковыми телевизионными антеннами, проводной радиоточкой, телефонной связью всех видов, сетью «Интернет», установки и обслуживания системы сигнализации, домофонной связи, автоматических шлагбаумов и замков подъездных дверей, приборов учета коммунальных услуг (кроме указанных в пункте 4.2.26. договора случаях).
- 8.6. Взаимоотношения Обслуживающей организации и Собственников, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.
- 8.7. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у уполномоченного Собственниками лица, второй – у Обслуживающей организации. Обслуживающая организация обязана однократно выдать заверенную копию договора обратившемуся Собственнику.
- 8.8. Приложения к настоящему договору, являются его неотъемлемой частью:
Приложение № 1 «Акт разграничения ответственности за эксплуатацию коммуникаций внутри жилого помещения».
Приложение № 2 «Перечень оказываемых услуг и (или) выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД».
Приложение № 3 «Перечень, состав и периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту элементов общего имущества многоквартирного дома».
Приложение №4 «Тарифы за содержание и ремонт жилых помещений»

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Обслуживающая организация
ООО «Комфорт»

г. Челябинск, ул. Социалистическая, д.6 оф. 2
ИНН 7460011406 КПП 746001001
р/с 40702810390500001942;
к/с 3010810400000000779
в ОАО «Челябинвестбанк»
БИК 047501779

Директор ООО «Комфорт»

 /Е. А. Навроцкая/



Председатель МКД № 12
по ул. Вишнегорская, г. Челябинска
Степанова Елена Александровна


осии по
и районе
Челябинск, ул.

зо собственности на жилое
5 от 19.11.2013 г.

 / Е.А. Степанова /

**Акт разграничения ответственности
за эксплуатацию коммуникаций внутри жилого помещения**

1. По системам водоснабжения:

Исполнитель несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы водоснабжения, обслуживающие свыше одной квартиры.

Собственник несет ответственность за внутриквартирные трубопроводы жилого помещения от места врезки в стояки внутренней системы водоснабжения.

2. По системам водоотведения:

Исполнитель несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы канализации, обслуживающие более одного помещения (квартиры), по плоскости раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире).

Собственник несет ответственность за внутриквартирные трубопроводы жилого помещения от места врезки в стояки внутренней системы канализации.

3. По системам теплоснабжения:

Исполнитель несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы центрального отопления, обслуживающие свыше одной квартиры.

Собственник несет ответственность от места врезки в стояки внутренней системы центрального отопления (в т.ч. отопительные приборы, запорно-регулирующая арматура).

4. По системам электроснабжения:

Исполнитель несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы электроснабжения, обслуживающие свыше одной квартиры, до наконечника кабеля в этажном щитке включительно, подключенного к отключающему устройству перед электросчетчиком собственника.

Собственник несет ответственность от отключающего устройства перед электросчетчиком в этажном электрощите включительно, в том числе за электросчетчик.

Настоящее приложение является неотъемлемой частью договора.

5. По системе газоснабжения:

Исполнитель несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы газоснабжения, обслуживающие свыше одной квартиры, до отсекающей арматуры (вентиль на отводе от стояка).

Обслуживающая организация
ООО «Комфорт»

Председатель МКД № 12
по ул. Вишнегорская, г. Челябинска

Директор ООО «Комфорт»


_____/Е. А. Наврокия/
мп


_____/Е.А. Степанова/



Перечень

работ, и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома.

1. Перечень работ по содержанию жилья:

- 1.1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому.
- 1.2. Юридическое сопровождение заключения договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ, ведение претензионной работы.
- 1.3. Снятие показаний прибора учета, подготовка и сдача отчетов о потребленных ресурсах в РСО совместно с представителем Заказчика.
- 1.4. Содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных, о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.
- 1.5. Начисление от имени Заказчика платы за жилищные, коммунальные услуги и за кап. ремонт.
- 1.6. Выставление от имени Заказчика платежных документов на оплату жилищных услуг и за кап. ремонт. Предоставление устных и письменных разъяснений гражданам (нанимателям, собственникам жилых помещений) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома. Работа по жалобам и претензиям потребителей.
- 1.7. Осуществление регистрационного учета граждан по месту жительства и месту пребывания, снятие с регистрационного учета по месту жительства и месту пребывания, граждан, предоставление документов граждан в Управление Федеральной Миграционной Службы по Челябинской области на граждан, проживающих и пребывающих в многоквартирном жилом доме.
- 1.8. Информирование собственников помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги, о действующих нормативно-правовых актах и ходе работ.
- 1.9. Подготовка предложений о проведении капитального ремонта.

2. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:

- 2.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, набивка сальников, установка ограничителей – дроссельных шайб и др.)
- 2.2. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах, и арматуре, разборка, осмотр и очистка, грязевиков воздухоотборников, вантузов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.)
- 2.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.)
- 2.4. Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.
- 2.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
- 2.6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
- 2.7. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.
- 2.8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
- 2.9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в доме, при наличии.

3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:

- 3.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
- 3.2. Расконсервирование поливочной системы, при наличии.
- 3.3. Консервация системы центрального отопления.
- 3.4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
- 3.5. Ремонт просевших отмосток.

4. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:

- 4.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.
- 4.2. Утепление чердачных перекрытий.
- 4.3. Укрепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

- 4.4. Укрепление парапетных ограждений.
- 4.5. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
- 4.6. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
- 4.7. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.
- 4.8. Утепление бойлеров.
- 4.9 Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.

5. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

- 5.1. Промазка суриковой промазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
- 5.2. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.
- 5.3. Прочистка общедомовой канализации.
- 5.4. Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.
- 5.5. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.
- 5.6. Проверка канализационных вытяжек.
- 5.7. Проветривание колодцев.
- 5.8. Мелкий ремонт теплоизоляции.
- 5.9. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.
- 5.10. Смена перегоревших электролампочек на лестничных площадках, чердаках, в технических подпольях.

6. Прочие работы:

- 6.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
- 6.2. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.
- 6.3. регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
- 6.4. Уход за зелеными насаждениями (по разрешению Заказчика).
- 6.5. Удаление с крыш снега и наледей.
- 6.6. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
- 6.7. Уборка и очистка придомовой территории.
- 6.8. Уборка вспомогательных помещений.
- 6.9. Посыпка территории противогололедными средствами в зимнее время.

Примечание: план на текущий ремонт согласовывается в начале календарного года с собственниками помещений МКД № 12, расположенного по ул. Вишнегорская.
г. Челябинска.

Обслуживающая организация
ООО «Комфорт»

Директор ООО «Комфорт»

МП



Е.А. Навроцкая

Председатель МКД № 12
по ул. Вишнегорская, г. Челябинска

Е.А. Степанова

Перечень, состав и периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту элементов общего имущества многоквартирного дома

1. Осмотры (обследования) здания, его конструкций, инженерных систем и оборудования и придомовой территории.

№	Элементы и помещения здания	Количество осмотров в год
1	Крыши	2
2	Деревянные конструкции и столярные изделия	2
3	Каменные конструкции	1
4	Железобетонные конструкции	1
5	Панели полносборных зданий и межпанельные стыки	2
6	Внутренняя и наружная отделка фасадов	1
7	Системы холодного и горячего водоснабжения, канализации, центрального отопления	1
8	Тепловые вводы	2
9	Электрооборудование	2
10	Полы	2
11	Внешнее благоустройство здания (домовые знаки, указатели, флагодержатели и др.), отмостки, входы в подъезды, тамбуры	1
12	Придомовая территория	1

2. Наладка инженерного оборудования здания

№ п/п	Наименование работ	Периодичность работ и сроки их выполнения
1	2	3
1.	Наладка сантехоборудования	1 раз в год
2.	Наладка и ремонт электрооборудования	1 раз в год, в течение смены

Работы по аварийно-техническому обслуживанию включают:
Выезд специалистов на место аварии не позднее 45 минут после получения сообщения от диспетчера или граждан (в последнем случае с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявке);
Принятие мер по немедленной локализации аварии;
Проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии.

3.Сроки устранения аварийных ситуаций, неисправностей, выявленных при осмотрах, и выполнения заявок жителей.

№ п/п	Наименование работ	Предельный срок исполнения
1	2	3
1.	Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, замена прокладок, набивка сальников у водозаборной арматуры с устранением утечки.	В течение смены
2.	Устранение засоров внутренней канализации и сантехприборов с проверкой исправности канализационных вытяжек.	В течение смены
3.	Устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (трубопроводов, приборов, арматуры, расширительных баков), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов, завоздушивания, мелкий ремонт теплоизоляции.	В течение смены
4.	Устранение неисправностей электротехнических устройств: протирка и смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт штепсельных розеток, выключателей, автоматов, рубильников, устройств защитного отключения (УЗО), мелкий ремонт электропроводки и др. в местах общего пользования.	В течение смены
5.	Мелкий ремонт кровель, очистка их от снега и наледи, мусора, грязи, листьев и посторонних предметов.	В течение смены по мере необходимости
6.	Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли.	В течение смены
7.	Устранение неисправности в системах организованного водоотвода с кровли: - внутреннего водостока – наружного водостока	2 суток
8.	Проверка и принятие мер для укрепления связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, элементов облицовки стен, лепных изделий и др. выступающих конструкций, расположенных на высоте свыше 1.5 м, угрожающих безопасности людей.	В течении смены по мере необходимости с принятием немедленных мер безопасности.

4. Работы по уборке придомовой территории

№	Вид уборочных работ	Периодичность
Холодный период		
1	Подметание свежеснежавшего снега	1 раз в сутки
2	Сдвигание свежеснежавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в сутки
3	Посыпка территорий противогололёдными материалами	1 раз в сутки
4	Очистка территорий от наледи и льда	1 раз в 2 суток
5	Подметание территорий в дни без снегопада	1 раз в 2 суток
6	Очистка урн от мусора	Ежедневно
Тёплый период		
8	Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.	1 раз в 3 суток
9	Подметание территорий в дни с сильными осадками.	1 раз в 2 суток.
10	Очистка урн от мусора	3 раза в неделю
11	Уборка газонов	1 раз в 3 суток.
12	Выкашивание газонов	2 раза в сезон

Обслуживающая организация
ООО «Комфорт»

Директор ООО «Комфорт»



/Е. А. Навроцкая/

мп



Председатель МКД № 12
по ул. Вишнегорская, г. Челябинска



/Е.А. Степанова/

Размер платы по договору

Наименование	Стоимость 1 кв. м., руб.	Площадь, кв. м.	Сумма в месяц, руб	Сумма в год, руб
Тех. обслуживание и ремонт	12,35		0,00	0,00
Уборка придомовой территории	2,57		0,00	0,00
Газовое оборудование	0,68		0,00	0,00
ИТОГО			0,00	0,00

Оплата коммунальных и др. услуг производится Потребителем по договорам:

- за водоснабжение и водоотведение с МУП "ПОВВ"
- за электроэнергию с ОАО "Челябэнергосбыт"
- за вывоз ТБО с МУП "Горэкоцентр"

Заверенные копии договоров предоставляются Обслуживающей организации

Директор ООО "Комфорт"


Е. А. Навроцкая



Председатель МКД



М.П.