

Договор
управления многоквартирного дома

Челябинск

 2014 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Мира, дом № 1, в соответствии с п.5 ст. 46 ЖК РФ на основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома, протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № 53 по ул. Мира г. Челябинска от 06.07.2014 (2014 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 «Управляющая организация», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

Настоящий договор заключен по инициативе собственников помещений многоквартирного дома (далее – инициаторы) решениями Собственников, принятыми при проведении общего собрания Собственников, инициативы которого зафиксированы в Протоколе № 214 общего собрания собственников помещений МКД № 53 по ул. Мира г. Челябинска от 06.07.2014 (2014 г.) в целях реализации прав Собственников помещений на условиях, предусмотренных с Управляющей организацией.

Настоящий договор является договором с множественностью лиц со стороны собственников помещений и носит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Перечень и сроки оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства и результатами обследований общего имущества и составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год.

С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в границах сложившегося фактически земельного участка.

Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности, которые определены в Приложении № 1.

Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное собственниками лицо.

В случае, если уполномоченное собственниками лицо не выбрано, отказалось быть уполномоченным лицом или не желает исполнить свои обязанности (командировка, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.

Если в течение 5-ти дней Управляющая организация не получила письменного мотивированного отказа в приеме работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

Собственник помещения дает согласие Управляющей 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 начисления платежей, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, архивирование, уничтожение персональных данных.

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.

Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанимателя и за его счет.

Собственник муниципальных помещений переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

Настоящий договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом.

2. Предмет договора

Управляющая организация по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение указанного срока за плату обязуется оказывать услуги и (или) выполнять работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, а также иные услуги и работы, связанные с управлением многоквартирным домом, согласно утвержденного Перечня оказываемых услуг и (или) выполняемых работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в пределах финансирования собственниками помещений.

3. Права и обязанности Управляющей организации

Управляющая организация обязана:

1.1. Оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД с надлежащим качеством и соблюдением установленных норм и стандартов и условий настоящего договора.

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. Данный перечень является исчерпывающим – может быть изменен только общим собранием собственников помещений по инициативе предложений управляющей организации, а также обязательных для исполнения предписаний органов государственного надзора и контроля, с последующим возмещением Собственниками затрат связанных с исполнением работ.

3. Права и обязанности Управляющей организации

Управляющая организация обязана:

оказывать 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. 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.

В случае привлечения третьих лиц Управляющей организацией по договорам подряда, для оказания услуг и (или) выполнения работ в рамках настоящего договора контролировать исполнение ими договорных обязательств.

Обеспечивать прием и рассмотрение в 3-дневный срок обращений и жалоб Собственников.

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.

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.

Составлять комиссионный акт по фактам причинения вреда имуществу Собственников и иных пользователей помещений.

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.

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 Управляющей организации в отчетный период, перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг), а также сумма оставшихся средств в связи с неисполнением обязательств, и иную информацию, согласно постановлению Правительства РФ № 731.

Проинформировать уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатации надежности общего имущества.

Обеспечить конфиденциальность персональных данных собственника помещения и безопасность этих данных при их обработке.

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

Бесплатно предоставлять Собственникам следующие документы: однократно справки из финансово-лицевого счета, копии актов осмотра общего имущества.

Справки о количестве проживающих и другие документы, не указанные в п.3.1.13. настоящего договора, предоставляются платно, в соответствии с прейскурантом Управляющей организации.

Управляющая организация вправе:

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

В период действия настоящего договора, Управляющая организация вправе самостоятельно определять 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.

Управляющая 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 угрозой наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖИ, ГЖП, Роспотребнадзор и др.), о чем Управляющая 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.

Управляющая 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.
- 2.5. Управляющая организация вправе (после уведомления) провести индексацию платы за содержание и ремонт жилого помещения в одностороннем порядке согласно п.5.2. настоящего договора.
 - 2.6. Действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами.
 - 2.7. Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.
 - 2.8. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, надлежаше уведомив их о дате и времени такого осмотра.
 - 2.9. Своевременно и в полном объеме поучать от Собственников оплату на условиях настоящего договора.
 - 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.
 - 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.
 - 2.12. Управляющая 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.
 - 2.13. На основании письменного заявления Уполномоченного собственниками лица Управляющая организация вправе организовывать на условиях, указанных в заявлении следующую работу:
 - Вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора;
 - Исполнение иных обязанностей Собственников.
 - 2.14. Обращаться в государственные и иные учреждения и организации по вопросам, связанным с исполнением условий настоящего договора.
 - 2.15. В случае несвоевременной и не в полном объеме оплаты по договору (более 3-х месяцев подряд) Управляющая 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.
 - 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 Управляющей 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 Управляющей организации информации о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение, собственника на случай устранения аварийных ситуаций, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.
 - 4.1.4. Собственник помещения обязан соблюдать требования действующего законодательства.
 - 4.1.5. Исполнить требования указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.
 - 4.1.6. При обнаружении неисправностей немедленно сообщать о них Управляющей 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 Управляющей организацией.
 - 4.1.8. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей 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 Управляющую 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 Управляющую организацию в течение десяти дней с момента передачи права собственности на помещение после окончательного расчета по оплате оказанных услуг.

12. Производить согласование с управляющей организацией при заключении договора с другими организациями проведение ремонтных работ, производство которых может повлечь за собой повреждение общего имущества многоквартирного дома, перепланировку или переустройство строительных конструкций или инженерного оборудования.
 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. 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.
 14. По приглашению Управляющей организации присутствовать при составлении и подписании актов и других документов по вопросам, регламентированным договором (включая приемку Уполномоченным собственниками лицом собственников у Управляющей организации работ по ремонту общего имущества), подписывать указанные акты и иные документы с письменным указанием возражений, если таковые имеются.
 15. Не менее, чем за десять дней, через Уполномоченное собственниками лицо или лично оповещать Управляющую организацию о проведении всех собраний, обеспечивать представителям Управляющей организации возможность участия в собраниях.
16. Собственники (иные пользователи помещений) имеют право:
- 1.1. На получение услуг по настоящему договору надлежащего качества.
 - 1.2. Через Уполномоченного собственниками лицо участвовать в планировании услуг и (или) работ Управляющей организацией в пределах, определенных договором. Контролировать и осуществлять приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ от Управляющей организации в согласованных сторонами формах и сроки лично либо через Уполномоченного собственниками лицо.
 - 1.3. Требовать от Управляющей организации в части взятых ею обязательств устранения выявленных Управляющей организацией и Собственниками недостатков в предоставлении услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД и неисправностей при условии полной и своевременной оплаты по договору.
 - 1.4. Требовать через Уполномоченного собственниками лица от Управляющей организации составления и подписания акта сверки расчетов по договору один раз в течение шести месяцев.
 - 1.5. Поручить Управляющей организации через Уполномоченного собственниками лицо исполнение в части обязанностей по вступлению в договорные отношения с третьими лицами, принятых на себя по настоящему договору собственниками.
 - 1.6. В согласованные с Управляющей организацией сроки – проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ Уполномоченному собственниками лицу.
 - 1.7. Требовать от Управляющей организации, в части взятых его обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

5. Цена договора и порядок расчетов

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.
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.
3. Управляющая 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.
4. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению и содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также затраты на истребование задолженностей с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений.
5. Собственник не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.
6. Расчетный период для перечисления оплаты по договору установлен как один календарный месяц. Срок внесения платежей за оказание услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома ежемесячно – до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, для физических лиц, в соответствии с единым платежным документом: счетом-квитанцией, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом; - до 15 числа текущего месяца на основании счета на предоплату (оплату) – для юридических лиц. Собственники помещений несут перед Управляющей организацией ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей

6. Порядок внесения платы за услуги по содержанию общего имущества МКД определяется Управляющей организацией и указывается в счете-квитанции на оплату.
7. В случае просрочки внесения оплаты по договору ответственность перед управляющей организацией за просрочку оплаты или неоплаты наступает у Собственника индивидуально по каждому отдельному жилому или нежилому помещению.
8. Собственник помещения несет ответственность (включая материальную) за полноту и своевременность внесения оплаты вместе со всеми пользователями данного помещения.
9. Управляющая организация самостоятельно производит расчет арендной платы при распоряжении общим имуществом МКД. При расчете стоимости арендной платы для арендаторов нежилых помещений Управляющей организацией учитываются расценки установленные органами местного самоуправления.
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 Управляющей организацией сроки проведения этих работ и размер дополнительной оплаты за их проведение, а также заключенного дополнительного договора или дополнительного соглашения.

6. Ответственность Управляющей организации и Собственников

1. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.
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.
3. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.
4. Управляющая организация несет ответственность перед Собственниками по настоящему договору в объеме взятых обязательств (в границах эксплуатационной ответственности) с момента вступления договора в юридическую силу. При обнаружении недостатков оказанной услуги по настоящему договору Собственники вправе потребовать, а Управляющая организация обязана устранить недостатки оказанной услуги.
5. Ни Управляющая организация, ни Собственники не несут ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли Управляющей организации и Собственников, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору.
6. В случае обнаружения факта самовольного переустройства и (или) перепланировки (реконструкции) жилого помещения, или не подтверждения Собственником (нанимателем) законности проведенного переустройства (перепланировки) Управляющая организация выдает Собственнику (нанимателю) предписание об устранении выявленных нарушений. Собственник (наниматель) в указанный в предписании срок обязан своими силами и за свой счет устранить выявленные нарушения, в случае невыполнения Собственником (нанимателем) предписания Управляющей организации, Управляющая организация вправе обратиться в соответствующие органы для привлечения Собственника (нанимателя) к ответственности.
7. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:
 - умышленных либо неосторожных (неосмотрительных) действий (бездействий) собственников (нанимателей) или третьих лиц, а также лиц, проживающих в помещениях собственников (нанимателей);
 - аварий инженерных сетей или иного оборудования, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и принятие 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.
8. Управляющая 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.
9. В случае, если Собственники нежилых помещений в течение 3-х расчетных периодов не произведут расчет по договору, Управляющая организация вправе произвести отключение внутридомовых инженерных коммуникаций, принадлежащих Собственнику, от коммуникаций жилого дома, до погашения задолженности по договору. Предупреждение об отключении направляется за 30 календарных дней.
10. Управляющая организация не отвечает за ущерб, который может возникнуть из-за недостатка средств на содержание общего имущества в многоквартирном доме и (или) ремонт общего имущества многоквартирного дома.
11. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего договора, а также ответственность за невыполнение услуг, не включенных в перечень услуг по содержанию общего имущества МКД, согласованном с Собственниками.
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 Управляющая

организация должным образом уведомила Представителя собственников о необходимости капитального, 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.

3. Контроль собственниками помещений деятельности УО осуществляется путем:
 - а) подписания уполномоченным собственниками помещений лицом актов выполненных работ и оказанных услуг;
 - б) предоставления УО отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год;
 - в) 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;
 - г) активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их ненадлежащего качества.

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

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 «20» 10 2014 г. Срок действия настоящего договора 3 года.
2. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским законодательством, а также при систематическом неисполнении собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги.
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.
4. В случае расторжения договора Управляющая 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.
5. При одностороннем отказе собственников от исполнения обязательств в силу закона, в том числе от исполнения части обязательств по настоящему договору, Управляющая организация и Собственники расторгают такой договор только при условии оплаты Управляющей организацией фактически понесенных ею расходов, убытков, связанных с досрочным расторжением договора, а также упущенной выгоды, подтверждаемой выпиской по расчету заработной платы. Управляющая 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.
6. Затраты, связанные с расторжением договора, в полном объеме возлагаются на Собственников.
7. Расторжение Договора не является основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.
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.
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 Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бланков голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией существенных условий договора. При этом договор расторгается по окончании календарного года.
10. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются Управляющей организацией и уполномоченным собственниками лицом (Собственниками) и являются неотъемлемой частью настоящего договора, принятого общим собранием собственников.
11. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего договора.

8. Прочие условия

1. Обязательство Управляющей организации по доведению до собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены Уполномоченному собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на входных группах подъездов.
2. Управляющая 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.
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.
4. Все споры по настоящему договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

6. Договором не регулируются плата за наем, осуществление капитального ремонта, а также иных работ и частности, пользования коллективными и индивидуальными спутниковыми телевизионными антеннами, проводной радиоточкой, телефонной связью всех видов, сетью «Интернет», установки и обслуживания систем сигнализации, домофонной связи, автоматических шлагбаумов и замков подъездных дверей, приборов учета коммунальных услуг (кроме указанных в пункте 4.2.26. договора случаях).
6. Взаимоотношения Управляющей организации и Собственников, не урегулированные настоящим договором регламентируются действующим законодательством РФ.
7. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится Уполномоченного собственниками лица, второй – у Управляющей организации. Управляющая организация обязана однократно выдать заверенную копию договора обратившемуся собственнику. Последующее предоставление копий договора осуществляется за установленную Управляющей организацией плату.
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».

РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

*Собственники помещений в многоквартирном доме
№ _____ по ул. _____ в г. Челябинске*

Коп. № _____

(подпись, ФИО собственника полностью)

шт. подтверждающий право собственности на помещение _____

(подпись, ФИО собственника полностью)

серия _____ номер _____ выдан « _____ » _____ кем _____

шт. подтверждающий право собственности на помещение _____

Исполняющая организация

ООО «Комфорт»

г. Челябинск, пр. Победы, д. 292-а

ИНН 760011406 КПП 746001001

ОГРН 102810390500001942;

ОКФС 810400000000779

ИТД «Челябинвестбанк»

ИНН 76501779

Директор ООО «Комфорт»

/Е. А. Навроцкая/

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

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 стояк внутренней системы водоснабжения.

По системам водоотведения:

Исполнитель несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы канализации, обслуживающие все 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 стояк внутренней системы канализации.

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. измерительные приборы, запорно-регулирующая арматура).

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 включающему устройству перед электросчетчиком собственника.

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

Настоящее приложение является неотъемлемой частью договора.


По системе газоснабжения:

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

Управляющая организация

ОО «Комфорт»

директор ООО «Комфорт»



/Е. А. Навроцкая/

Собственники

Перечень

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

1. Перечень работ по содержанию жилья

1.1. Работы, выполняемые при управлении многоквартирным домом

- 1.1.1. Хранение и ведение технической документации по многоквартирному дому.
- 1.1.2. Заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществление контроля за качеством выполненных работ.
- 1.1.3. Осуществление контроля за качеством коммунальных услуг.
- 1.1.4. Содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги.
- 1.1.5. Выставление платежных документов на оплату жилищных услуг.
- 1.1.6. Представление устных и письменных разъяснений гражданам (нанимателям, Собственникам жилых помещений и членам их семей) о порядке пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома. Работа по жалобам и претензиям потребителей.
- 1.1.7. Осуществление регистрационного учета граждан.
- 1.1.8. Информирование граждан - Собственников жилых помещений об изменении тарифов на коммунальные услуги, о действующих нормативно- правовых актах и ходе работ.
- 1.1.9. 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 – дроссельные шайбы 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, вантозов, компенсаторов регулирующих кранов, вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).
- 2.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (замена 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 домах.
3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:
- 3.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
- 3.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
- 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. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
- 4.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
- 4.5. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
- 4.6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
- 4.7. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
- 4.8. Консервация поливочных систем.
- 4.9. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
- 4.10. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.
- 4.11. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
- 4.12. Утепление бойлеров.
- 4.13. Поставка доводчиков на входных дверях.
- 4.14. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.

5. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

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

6. Прочие работы:

- 6.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
- 6.2. Регулировка и наладка вентиляции.

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

№	Наименование работ	Периодичность работ и сроки их выполнения
	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
	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.

7. Работы по уборке мест общего пользования

№	Вид работ	Периодичность
1	Влажное подметание площадок и маршей этажей	1 раз в месяц
2	Мытье лестничных маршей и площадок	1 раз в месяц
3	Мытье окон	1 раз в год
4	Влажная протирка панелей, почтовых ящиков, эл. щитков, обметание пыли с потолка	1 раз в месяц
5	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов на лестничных клетках.	1 раз в месяц


8. Работы по уборке придомовой территории

№	Вид уборочных работ	Периодичность
Холодный период		
1	Подметание свежесвыпавшего снега	1 раз в сутки
2	Сдвигание свежесвыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	1 раз в сутки
3	Посыпка территорий противогололедными 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		
7	Подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см.	1 раз в 3 суток
8	Подметание территорий в дни с сильными осадками.	1 раз в 2 суток.
9	Очистка урн от мусора	3 раза в неделю
10	Уборка газонов	1 раз в 3 суток.
11	Выкашивание газонов	2 раза в сезон

Управляющая организация
 ООО «Комфорт»

Собственники

Директор ООО «Комфорт»

 /Е. А. Навроцкая/

№	Подпись	Дата