

Договор
управления многоквартирным домом

Челябинск

«15» марта 2015 г.

ООО «Комфорт», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Наврошской Елены Александровны, действующего на основании Устава общества, с одной стороны и:

1) _____ (паспорт: серия _____)
_____ выдан _____, _____ доля в праве _____

2) _____ (паспорт: серия _____)
_____ выдан _____, _____ доля в праве _____

3) _____ (паспорт: серия _____)
_____ выдан _____, _____ доля в праве _____

4) _____ (паспорт: серия _____)
_____ выдан _____, _____ доля в праве _____

именуемый (е) в дальнейшем «Потребитель», правообладатель (ли) жилого помещения № _____ многоквартирного жилого дома по адресу: г. Челябинск, ул. Красного Урала, д. 5 действующий (е) за себя лично и (или) в интересах проживающих в помещении лиц с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

По настоящему договору Потребитель поручает, а Управляющая организация обязуется совершить за счет Потребителя и от имени Потребителя или от имени Управляющей организации и за счет Потребителя в течение времени указанного в п.5 за плату указанную в п.6 все необходимые юридические и фактические действия по управлению, организации содержания, технической эксплуатации и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома по адресу г. Челябинск, ул. Красного Урала, д. 5, именуемое в дальнейшем «Строение», осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

Общая площадь принадлежащего Потребителю помещения - _____ кв. м.

2. Состав общего имущества дома:

определяется в соответствии с техническим паспортом дома и иной исполнительно-технической документацией.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Управляющая организация обязана:

1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством, выполнять работы и предоставлять услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Перечень работ и услуг указывается Приложением № 2 к настоящему Договору. Выполнять работы по устранению неисправностей при выполнении планового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования. Периодичность выполнения работ и сроки устранения неисправностей установлены Приложением № 3 к настоящему Договору.
2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление жилищных (услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме) в соответствии с действующим законодательством.
3. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.
4. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.
5. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.
6. Производить начисление и сбор платежей, установленных в п. 6 Договора, других платежей, связанных с управлением многоквартирным домом, обеспечивая при этом выставление счета в срок до 1 числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Счет-квитанция, в которой указывается наименование и сумма платежа, доставляется в почтовый ящик по месту нахождения помещения Потребителя срок до 2 числа месяца, следующего за истекшим.
7. Регистрировать и рассматривать в установленные действующим законодательством сроки все претензии Собственника и иных пользователей, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.
8. По требованию Потребителя выдавать справки о составе семьи, количестве проживающих в жилом помещении, отсутствии задолженности и иную информацию в пределах компетенции Управляющей организации при предъявлении Потребителем документов, удостоверяющих личность, и при отсутствии просрочки оплаты услуг и работ, предусмотренных настоящим договором.

7. Распределить поступившие денежные средства следующим образом:

- оставлять в своем распоряжении вознаграждение за оказание услуг по управлению имуществом многоквартирного дома;
- производить расчеты с подрядчиками и поставщиками услуг и работ;
- осуществлять иные платежи, связанные с исполнением настоящего договора;

при наличии экономии денежных средств после расчетов с поставщиками услуг и подрядными организациями, выполняющими работы по содержанию общего имущества, указанные денежные средства направляются управляющей организацией на выполнение мероприятий по ремонту общего имущества многоквартирного дома и благоустройству придомовой территории.

9.10. Присутствовать к выполнению своих обязательств по Договору с момента вступления его в силу.

9.11. Предоставлять собственнику информацию, связанную с управлением многоквартирным домом, перечень которой утвержден Правительством РФ, отчет о выполнении Договора управления за год в течение первого квартала следующего года.

9.12. Для принятия решений на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме вносить предложения об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, о сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов с обоснованным затратами и расходов (составление смет, калькуляции и пр.), порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта.

9.13. Обеспечить круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание. Организовывать работы по немедленной ликвидации аварий в МКД.

3. Управляющая организация вправе:

- 3.1. Организовывать и проводить проверку технического состояния общего имущества в помещениях Потребителя, контроль за использованием по назначению жилого (нежилого) помещения и мест общего пользования Потребителем, контроль за которыми должны быть согласованы с Собственником не позднее 5 (Пять) рабочих дней до даты проведения такой проверки;
- 3.2. Выдавать предписания Потребителю о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещения и общего имущества не по назначению, либо с ущемлением прав и интересов других потребителей;
- 3.3. Управляющая организация наделяется правом доступа в помещения Потребителей для: снятия показаний приборов учета потребления ресурсов, обследования, обслуживания и ремонта внутренних инженерных сетей, предназначенных для обслуживания более одного помещения, установления факта проживания и количества проживающих в жилом помещении, согласовав проводимые мероприятия с Потребителем (наимителем);
- 3.4. В случае непредоставления Собственником или иными Пользователями до конца текущего месяца данных о показаниях приборов учета в помещениях, принадлежащих Собственнику, производить расчет размера оплаты услуг с использованием утвержденных нормативов г. Челябинска с последующим перерасчетом стоимости услуг после предоставления Собственником сведений о показаниях приборов учета и личного заявления;
- 3.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб. Проводить проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета;
- 3.6. Прекращать предоставление услуг по настоящему Договору в случае наличия у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 6 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг;
- 3.7. В случае нарушения Потребителем сроков оплаты за предоставленные услуги (плата за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги и др.) применять меры, предусмотренные законодательством или договором. Взыскивать с Собственника или иных пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.3. Потребитель имеет право:

- 3.3.1. на добросовестное и качественное обеспечение содержания общего имущества многоквартирного дома, получать коммунальные услуги в объеме не ниже установленного на территории г. Челябинска норматива потребления коммунальных услуг, отвечающих параметрам качества и надежности;
- 3.3.2. на самостоятельное осуществление прав в пользовании жилым помещением;
- 3.3.3. пользоваться льготами и компенсациями (субсидиями) по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством;
- 3.3.4. принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома;
- 3.3.5. производить переустройство, реконструкцию, перепланировку помещения, пероборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического оборудования в установленном, действующим законодательством, порядке;
- 3.3.6. контролировать выполнение Управляющей организацией обязательств по Договору управления в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации;
- 3.3.7. обращаться по вопросам контроля за соблюдением нормативно-правовых актов в жилищно-коммунальной сфере в Государственную жилищную инспекцию по адресу: г. Челябинск, ул. Энгельса, 43, тел. 727-78-28, e-mail: gzhi.chel@mail.ru, в Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Челябинской области, по адресу: г. Челябинск, ул. Елькина, 73, тел. 263 - 64 - 90, e-mail: rosppn@chel.surnet.ru;
- 3.3.9. осуществлять иные права, предоставленные ему действующим законодательством.

3.4. Потребитель обязан:

- 3.4.1. самостоятельно нести бремя по содержанию принадлежащего ему имущества (в т.ч. общего, пропорционально площади занимаемого им жилого помещения) независимо от наличия зарегистрированного права собственности и проживания в жилом помещении;
- 3.4.2. своевременно, не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным, перечислять денежные средства по оплате предоставленных услуг (в соответствии с выставляемыми счетами-квитанциями), на расчетный счет Управляющей организации; оплачивать другие услуги, предоставленные в соответствии с решением общего собрания собственников помещений;
- 3.4.3. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения: по количеству граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещениях, права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору; по проводимых с помещением, указанным в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника указанного помещения. Предоставить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену Собственника или владельца;
- 3.4.4. при наличии квартирных приборов учета ежемесячно в период с 01 по 10 число текущего месяца снимать их показания и передавать полученные показания приборов учета в отдел начисления бухгалтерии по телефону, либо через сайт компании;
- 3.4.5. привлекать представителя Управляющей компании для проведения осмотров, обследования санитарного и технического состояния жилых (нежилых) помещений и общего имущества, придомовой территории, а также для установления факта непредоставления и (или) ненадлежащего предоставления жилищно-коммунальных услуг;
- 3.4.6. в заранее согласованное время и дату обеспечить доступ к общему имуществу многоквартирного дома в принадлежащем ему помещении представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий, в установленном законодательством порядке;
- 3.4.7. предоставлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в жилое помещение в случае временного отсутствия собственника на случай проведения аварийных и иных работ. В случае возникновения препятствий доступа в занимаемые помещения представителю Управляющей организации составляется акт. При этом в случае возникновения аварийной ситуации и причинения ущерба Потребителю, третьим лицам Управляющая организация не несет ответственность за причиненный ущерб Потребителю, третьим лицам;
- 3.4.8. при возникновении аварии в помещениях Потребителя, вследствие засора канализаций, аварии в инженерных сетях водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения и других коммуникаций по вине Потребителя, последний обязан устранить аварию своими силами за свой счет, и несет ответственность за ущерб, причиненный по его вине. В случае невозможности устранения аварии, она может быть устранена Управляющей организацией за счет собственника;
- 3.4.9. до начала работ по переустройству и (или) перепланировке жилого помещения и (или) инженерных систем предоставлять для согласования в Управляющую организацию установленные законом документы о переустройстве и (или) перепланировке;
- 3.4.10. соблюдать правила пожарной безопасности, правила пользования жилыми помещениями, правила содержания и пользования общим имуществом, придомовой территории, бережно относиться к объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
- 3.4.11. использовать помещения в соответствии с его назначениями, соблюдать права и законные интересы третьих лиц;
- 3.4.12. бережно относиться к жилым помещениям и общему имуществу многоквартирного дома, обеспечивать его сохранность. При обнаружении неисправностей немедленно принимать меры по их устранению, а в необходимых случаях сообщать о них в Управляющую организацию или в аварийную службу по телефону;
- 3.4.13. соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов (при наличии), на лестничных площадках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- 3.4.14. не допускать сбрасывания в санитарный узел отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод, производить слив воды из системы и приборов отопления, не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от энергоснабжения, водоснабжения, теплоснабжения;

обеспечить за свой счет устранение повреждений в жилом помещении, а также ремонт либо замену пришедшего в негодность санитарно-технического или иного оборудования, а также возместить убытки другим жильцам возникшие по вине Потребителя;

16. в зимнее время по мере накопления снега на балконах и козырьках балконов очищать балконы и козырьки от снега и сосулек, соблюдая технику безопасности по отношению к третьим лицам;

17. самостоятельно производить утепление принадлежащего ему жилого помещения;

18. не допускать выполнения в квартире и других местах работ или действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома;

19. не нарушать нормальные условия проживания других потребителей, в том числе не устанавливать и не использовать электрические приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети (общая максимальная мощность приборов, оборудования и бытовой техники в домах, оборудованных электрошитами не более 5 кВт) дополнительные приборы или секции приборов отопления, регулировочную и запорную арматуру без письменного разрешения Управляющей организации, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие

20. не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;

21. получать письменное согласование Управляющей организации на установку приборов коммерческого учета (тепло, вода, свет) и смену счетчиков приборов, реконструкции электрических сетей;

22. ознакомить всех совместно проживающих с ним лиц с условиями настоящего договора и обеспечить выполнение этих условий указанными лицами.

23. возмещать затраты Управляющей организации понесенные и документально обоснованные затраты, перечень и размер которых определены решением Общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в порядке, установленном действующим законодательством.

4. Ответственность сторон

В случае причинения убытков Потребителю, третьим лицам по вине Управляющей организации, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

Управляющая организация несет ответственность за качество и объем оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах средств, уплаченных Собственниками на эти цели на дату исполнения обязательств;

Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества, возникшего до заключения настоящего договора, что подтверждается составлением акта технического состояния во время сдачи многоквартирного дома в управление. Границы ответственности сторон за содержание общего имущества внутри помещений определяются в соответствии с актом разграничения ответственности за эксплуатацию коммуникаций внутри помещений (Приложение № 1).

Потребитель несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, правил пользования электрической и тепловой энергией, правил пользования системами водоснабжения и водоотведения. При нарушении Потребителем обязательств, предусмотренных настоящим Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате нарушения.

Потребитель несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, правил пользования электрической и тепловой энергией, правил пользования системами водоснабжения и водоотведения. При нарушении Потребителем обязательств, предусмотренных настоящим Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате нарушения.

Потребитель несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, правил пользования электрической и тепловой энергией, правил пользования системами водоснабжения и водоотведения. При нарушении Потребителем обязательств, предусмотренных настоящим Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате нарушения.

Потребитель несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, правил пользования электрической и тепловой энергией, правил пользования системами водоснабжения и водоотведения. При нарушении Потребителем обязательств, предусмотренных настоящим Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате нарушения.

Потребитель несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, правил пользования электрической и тепловой энергией, правил пользования системами водоснабжения и водоотведения. При нарушении Потребителем обязательств, предусмотренных настоящим Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате нарушения.

Потребитель несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, правил пользования электрической и тепловой энергией, правил пользования системами водоснабжения и водоотведения. При нарушении Потребителем обязательств, предусмотренных настоящим Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате нарушения.

Потребитель несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, правил пользования электрической и тепловой энергией, правил пользования системами водоснабжения и водоотведения. При нарушении Потребителем обязательств, предусмотренных настоящим Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате нарушения.

Потребитель несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, правил пользования электрической и тепловой энергией, правил пользования системами водоснабжения и водоотведения. При нарушении Потребителем обязательств, предусмотренных настоящим Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате нарушения.

Потребитель несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, правил пользования электрической и тепловой энергией, правил пользования системами водоснабжения и водоотведения. При нарушении Потребителем обязательств, предусмотренных настоящим Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате нарушения.

Потребитель несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, правил пользования электрической и тепловой энергией, правил пользования системами водоснабжения и водоотведения. При нарушении Потребителем обязательств, предусмотренных настоящим Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате нарушения.

Потребитель несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, правил пользования электрической и тепловой энергией, правил пользования системами водоснабжения и водоотведения. При нарушении Потребителем обязательств, предусмотренных настоящим Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате нарушения.

Потребитель несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, правил пользования электрической и тепловой энергией, правил пользования системами водоснабжения и водоотведения. При нарушении Потребителем обязательств, предусмотренных настоящим Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате нарушения.

Потребитель несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, правил пользования электрической и тепловой энергией, правил пользования системами водоснабжения и водоотведения. При нарушении Потребителем обязательств, предусмотренных настоящим Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате нарушения.

Потребитель несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности, правил пользования электрической и тепловой энергией, правил пользования системами водоснабжения и водоотведения. При нарушении Потребителем обязательств, предусмотренных настоящим Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате нарушения.

5. Срок действия договора

Настоящий договор считается заключенным с момента акцептования Управляющей организацией оферты, направленной ей Собственниками по результатам общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Вступает в юридическую силу с «1» 2015 г. Договор заключен сроком на один год.

При отсутствии, не менее чем за 30 дней, заявления одной из сторон о прекращении настоящего договора, по окончании срока его действия, договор считается продленным на один год и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим договором.

Стороны предусмотрели возможность использования факсимильного воспроизведения подписи лица, уполномоченного заключать договор от имени Управляющей организации при подписании настоящего договора и подтвердили соблюдение письменной формы сделки при использовании факсимильной подписи.

6. Цена договора, порядок определения цены договора. Порядок оплаты.

6.1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Потребителя включает в себя:

- а) плату за содержание и текущий ремонт, которая включает в себя плату за услуги по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома; плата за услуги по управлению входит в плату за содержание жилого помещения и прочие жилищные услуги;

- б) размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества устанавливается в размере, рассчитанном исходя из натуральных тарифов помещения, в соответствии с тарифами, утвержденными органом местного самоуправления и сметой стоимости работ (услуг) по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых сверх минимального перечня работ (услуг) необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, установленного Правительством РФ. Размер платы за содержание общего имущества по настоящему договору не может быть ниже тарифа, установленного органом местного самоуправления;

- в) размер платы по договору может быть изменен в одностороннем порядке в случае принятия органом местного самоуправления, уполномоченными органами государственной власти нормативных актов, которыми устанавливаются иные тарифы, чем те, которые были установлены в момент подписания договора, подписание дополнительных соглашений к настоящему Договору не требуется;

- г) размер платы за услуги по управлению многоквартирным домом может быть изменен по предложению управляющей компании на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. В данном случае требуется подписание дополнительного соглашения к настоящему договору;

- д) стоимость услуг, определенных настоящим договором, индексируется в связи с инфляцией либо в связи с принятием нормативного акта, устанавливающего предельный максимальный индекс изменения размера платы за жилое помещение, не чаще одного раза в год, индексируемые собственниками, нанимателями и иными лицами, в соответствии с действующим законодательством.

4. Оплата предоставленных услуг осуществляется до 10 числа месяца, следующего за истекшим, с помощью системы приема платежей «ГОРОД» на расчетный счет управляющей организации.
5. В случае несвоевременного внесения платежей за жилищно-коммунальные услуги Потребитель уплачивает пени в размере одной трехсотой действующей в момент оплаты ставки рефинансирования ЦБ РФ от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки платежа. Управляющая организация предъявляет к оплате пени отдельной графой в счет-квитанции, ежемесячно выставляемой Потребителю, которая подлежит оплате одновременно с оплатой услуг.

7. Действие непреодолимой силы.

7.1. Ни одна из сторон не несет ответственность перед другой стороной за задержку или невыполнение обязательств, обусловленные обстоятельствами непреодолимой силы, возникшими помимо воли и желания сторон и которые нельзя было предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, эпидемию, блокаду, эмбарго, а также землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

8. Особые условия.

8.1. Все споры или разногласия по договору разрешаются путем переговоров. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров стороны предусмотрели, что управляющая организация при обращении в суд применяет положения ст. 29 ГПК РФ в части рассмотрения таких разногласий в судебном порядке по месту нахождения жилого помещения Потребителя.

8.2. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации. Претензии, обращения по оказанию жилищных услуг рассматриваются в течение 5 рабочих дней (кроме аварийных случаев). Претензии могут быть предъявлены Пользователем в течение двух недель от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. Претензии, предъявляемые по истечении данного срока, Управляющая организация не рассматривает.

8.3. Подписывая настоящий договор, Потребитель выражает свое безусловное согласие на обработку персональных данных в любых формах предусмотренных законодательством, а также на их трансграничную передачу без ограничения срока действия, в том числе третьим лицам в целях надлежащего исполнения принятых обязательств по договору, в том числе по истребованию и взысканию задолженности.

9. Изменение и расторжение договора.

9.1. Изменения и дополнения в настоящий договор допускаются по письменному соглашению сторон.

9.2. Договор прекращает свое действие в случаях:

9.2.1. прекращения права собственности на жилое помещение или смерти Собственника. В случае смерти лица, с которым заключен настоящий договор, или потери им права Собственника, договор подлежит переоформлению с лицом (ми), у которого (ых) появляется право на данное жилое помещение в силу закона, завещания, других оснований;

9.2.2. по соглашению сторон.

9.2.3. других обстоятельствах, предусмотренных действующим законодательством РФ.

9.3. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий договор в связи изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, а также при неисполнении собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги в течение более двух месяцев.

10. Адреса и реквизиты сторон

ООО «Комфорт»
454031, г. Челябинск, пр. Победы, д. 292-а, оф. 3
ИН 7460011406; КПП 746001001
Т 40702810390500001942;
С 3010810400000000779
ОАО «Челябинвестбанк»
ИК 047501779
т.ф. сайт: comfortchel74.ru
225-22-36

Режим работы: Пн – Чт : 8.00 - 17.00
Пт : 8.00 – 15.45
Перерыв: 12.15 - 13.00

Директор ООО «Комфорт»

_____/Е. А. Навроцкая/

Потребитель

1) _____ (_____)
Подпись _____ Ф.И.О. _____

2) _____ (_____)
Подпись _____ Ф.И.О. _____

3) _____ (_____)
Подпись _____ Ф.И.О. _____

Адрес для уведомлений и сообщений: _____

Домашний тел.: _____

Рабочий тел.: _____

Мобильный тел.: _____

Потребитель: 1) _____

2) _____

3) _____

Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории, требованиями пожарной безопасности, правилами пользования электрической и тепловой энергией, правилами пользования системами водоснабжения и водоотведения Потребитель, члены его семьи и иные лица ознакомлены

3)

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

1. **По системам водоснабжения:**
Управляющая организация несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы водоснабжения, обслуживающие свыше одной квартиры.
Потребитель несет ответственность за внутриквартирные трубопроводы жилого помещения от места врезки в стояки внутренней системы водоснабжения.
 2. **По системам водоотведения:**
Управляющая организация несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы канализации, обслуживающие более одной квартиры.
Потребитель несет ответственность за внутриквартирные трубопроводы жилого помещения от места врезки в стояки внутренней системы канализации.
 3. **По системам теплоснабжения:**
Управляющая организация несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы центрального отопления, обслуживающие свыше одной квартиры.
Потребитель несет ответственность от места врезки в стояки внутренней системы центрального отопления (в т.ч. отопительные приборы, запорно-регулирующая арматура).
 4. **По системам электроснабжения:**
Управляющая организация несет ответственность за общедомовые стояки внутренней системы электроснабжения, обслуживающие свыше одной квартиры, до конечника кабеля в этажном щитке включительно, подключенного к отключающему устройству перед электросчетчиком Потребителя.
Потребитель несет ответственность от отключающего устройства перед электросчетчиком в этажном электрощитке включительно, в том числе за электросчетчик.
- Настоящее приложение является неотъемлемой частью договора.

Директор ООО «Комфорт»

_____ Е. А. Навроцкая

Потребитель

- 1) _____ (_____) _____
Подпись / Ф.И.О.
- 2) _____ (_____) _____
Ф.И.О.
- 3) _____ (_____) _____
Подпись / Ф.И.О.
- 4) _____ (_____) _____
Подпись / Ф.И.О.

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

I. Перечень работ по содержанию жилья

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

1.1. 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.).

1.2. 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 воздухоохладителей, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).

1.3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.).

1.4. Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.

1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.6. Проверка наличия тяги в дымоотводящих каналах.

1.7. Промазка суриковой замазкой свисшей, участков гребней стальной кровли и др.

1.8. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.

1.9. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

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

2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.

2.2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.

2.3. Консервация системы центрального отопления.

2.4. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

2.5. Ремонт просевших отмосток.

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

3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.

3.2. Утепление чердачных перекрытий.

3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.

3.4. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.

3.5. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.

3.6. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.

3.7. Утепление и прочистка дымоотводящих каналов.

3.8. Консервация поливочных систем.

3.9. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.

3.10. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.

3.11. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.

3.12. Утепление бойлеров.

3.13. Поставка доводчиков на входных дверях.

3.14. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.

4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:

4.1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свисшей в местах протечек кровли.

4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.

4.3. Уплотнение сгонов в общедомовых инженерных сетях.

4.4. Прочистка общедомовой канализации.

4.5. Набивка сальников в вентилях, задвижках на общедомовых инженерных сетях.

4.6. Укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования.

4.7. Проверка канализационных вытяжек.

4.8. Проветривание колодцев.

4.9. Мелкий ремонт изоляции.

4.10. Устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования.

4.11. Смена перегоревших электролампочек на лестничных площадках, чердаках, в технических подпольях.

5. Прочие работы:

5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.

5.2. Регулировка и наладка вентиляции.

5.3. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.

5.4. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.

5.5. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.

5.6. Удаление с крыш снега и наледей.

5.7. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.

5.8. Уборка и очистка придомовой территории.

5.9. Уборка вспомогательных помещений.

5.10. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в местах общего пользования.

5.11. Удаление мусора из здания и его вывоз.

5.12. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.

5.13. Дератизация, дезинфекция подвалов, мусоропроводов.

5.14. Посыпка территорий песком в зимнее время.

5.15. Поливка тротуаров и замощенной территории.

- 5.16. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.
5.17. Управление многоквартирным домом, организация работ по обслуживанию и ремонту дома.

4. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, восстановление кирпичной кладки несущих стен.
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и покраска.
4. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, крылец (зонты, козырьки над входами в подезды, навесы, навес балконами верхних этажей).
7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями, возникшими в указанных помещениях по вине управляющей организации (пожар, затопление и др.).
9. Усиление, смена, заделка отдельных участков межквартирных перегородок.
10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
11. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).
12. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
13. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
14. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и сборных устройств.
15. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок, площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

Примечание: Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах трех-пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

Директор ООО «Комфорт»

Е. А. Навроцкая

Потребитель

- 1) _____ (_____) _____
Подпись Ф.И.О.
- 2) _____ (_____) _____
Подпись Ф.И.О.
- 3) _____ (_____) _____
Подпись Ф.И.О.
- 4) _____ (_____) _____
Подпись Ф.И.О.

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
Крыши	2
Деревянные конструкции и столярные изделия	2
Каменные конструкции	1
Железобетонные конструкции	1
Тенели полносборных зданий и межпанельные стыки	2
Внутренняя и наружная отделка фасадов	1
Системы холодного и горячего водоснабжения, канализации, центрального отопления	1
Тепловые вводы	2
Электрооборудование	2
Системы дымоудаления и пожаротушения	2
Полы	Ежеквартально
Внешнее благоустройство здания (домовые знаки, указатели, флагодержатели и др.), отмостки, входы в подьезды, тамбуры	2
Придомовая территория	1

2. Наладка инженерного оборудования здания

Наименование работ	Периодичность работ и сроки их выполнения
2	3
Наладка сантехоборудования	1 раз в год
Наладка и ремонт электрооборудования	1 раз в год, в течение смены

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

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

Наименование работ	Предельный срок исполнения
2	3
Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, замена прокладок, набивка сальников у водозаборной арматуры с устранением утечки.	В течение смены
Устранение засоров внутренней канализации и сантехприборов с проверкой исправности канализационных вытяжек.	В течение смены
Устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (трубопроводов, приборов, арматуры, расширительных баков), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, наладка и регулировка систем с ликвидацией перегревов, завоздушивания, мелкий ремонт теплоизоляции.	В течение смены
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
Мелкий ремонт кровель, очистка их от снега и наледи, мусора, грязи, листьев и посторонних предметов.	В течение смены
Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли.	по мере необходимости
Устранение неисправности в системах организованного водоотвода с кровли: - внутреннего водостока – наружного водостока	В течение смены
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.	2 суток
	В течении смены по мере необходимости с принятием немедленных мер без...

4. Работы по уборке мест общего пользования

Вид работ	Вид оборудования на лестничной клетке		
	Оборудование отсутствует	Лифт	Лифт и мусоропровод
ежневое подметание площадок и маршей нижних 2-х этажей	3 раза в неделю	3 раза в неделю	3 раза в неделю
ежневое подметание лестничных площадок и маршей выше 2 этажа	2 раза в неделю	2 раза в неделю	2 раза в неделю
мытьё пола кабины лифта (при наличии)		2 раза в неделю	2 раза в неделю
мытьё лестничных маршей и площадок	2 раза в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
ежневая протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта		2 раза в месяц	2 раза в месяц
6. Мытьё окон	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
ежневая протирка панелей, почтовых ящиков, эл. щитков, обметание пыли с потолка	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
ежневая протирка подоконников, отопительных приборов на лестничных клетках.	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год

5. Работы по уборке придомовой территории

Вид уборочных работ		Периодичность
Холодный период		
1. Подметание свежеснегавшего снега		1 раз в сутки
2. Сдвигание свежеснегавшего 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

Директор ООО «Комфорт»

Е. А. Навроцкая

Потребитель

1) _____ (_____) _____
Подпись Ф.И.О.

2) _____ (_____) _____
Подпись Ф.И.О.

3) _____ (_____) _____
Подпись Ф.И.О.

4) _____ (_____) _____
Подпись Ф.И.О.