

ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

номер договора № Стр-69

дата заключения договора "01"марта 2019 г.

место заключения договора г. Новокузнецк, пр. Строителей, 69

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новокузнецк, пр. Строителей, 69, в лице, именуемые в дальнейшем «Собственники», и Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания № 1", в лице Генерального директора Глухова Владимира Валерьевича, действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

Термины, определения и сокращения, используемые в Договоре.

Аварийный ремонт Общего имущества МКД – внеплановый ремонт, проводимый в целях устранения повреждений Общего имущества МКД, вызванных аварийным случаем

ЖК РФ – Жилищный кодекс Российской Федерации;

Инженерное оборудование – лифтовое оборудование и расположенные в границах МКД коммуникации и внутридомовое инженерное оборудование, предназначенные для коммунальных услуг Собственнику, а также обеспечивающие вентиляцию, дымоудаление и противопожарную безопасность в помещениях МКД

МКД – многоквартирный дом;

Общее имущество МКД- принадлежащее Собственникам помещений в МКД на праве общей долевой собственности :

- помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным Собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей Собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- обогревающие элементы, расположенные в жилых помещениях, отапливающие одно жилое помещение и отсоединение которых препятствует функционированию отопительной системы МКД в целом, относятся к общему имуществу Собственников помещений в МКД, если иное не определено Договором управления;
- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты;

Общее собрание Собственников/ собрание — общее собрание Собственников помещений в многоквартирном доме, высший орган управления МКД, к компетенции которого могут быть отнесены любые вопросы, связанные с управлением МКД;

Перечень работ и услуг — перечень работ и услуг по управлению, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, выполняемый Управляющей организацией;

Потребитель — лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, потребляющее коммунальные услуги;

Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами — Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416.

Правила предоставления коммунальных услуг — Правила предоставления коммунальных услуг Собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354;

Правила содержания общего имущества в МКД — Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491;

Собственник — лицо, владеющее на праве собственности помещением в многоквартирном доме;

Содержание общего имущества МКД — комплекс услуг по техническому обслуживанию, уборке, диагностике, испытаниям и обследованиям общего имущества МКД и техническому надзору за его состоянием;

Стандарт раскрытия информации — Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731;

Уполномоченные лица — лица, определенные и уполномоченные Собственниками помещений в МКД в целях взаимодействия с Управляющей организацией по вопросам управления МКД (Совет многоквартирного дома, избранный из числа Собственников помещений в МКД в соответствии со статьей 161.1 ЖК РФ). Действие настоящего Договора основывается на следующих правовых актах:

- **Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г №188-ФЗ;**
- **Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;**
- **Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;**
- **Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;**
- **Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;**
- **Иных нормативно-правовых актах, регулирующих сферу управления многоквартирными домами.**

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений, по адресу: **г.Новокузнецк, пр. Строителей, 69**, на условиях решения общего собрания собственников помещений МКД, согласованных с Управляющей организацией (Протокол общего собрания собственников № Стр-69 от 26.02.2019 г.);

1.2. Цели заключения настоящего договора:

- обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан

- обеспечить надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома.

1.3. По помещениям, принадлежащим на праве собственности, стороной по настоящему договору являются собственники этих помещений. По жилым помещениям, находящимся в государственной или муниципальной собственности и переданным в пользование третьим лицам, стороной по настоящему договору являются наниматели, а также арендаторы, балансодержатели вышеуказанных помещений.

1.4. Условия настоящего договора устанавливаются одинаковыми для всех Собственников помещений в МКД. Собственники помещений дают свое согласие использовать свои персональные данные в рамках заключенного договора в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 N 152-ФЗ "О персональных данных" ;

1.5. Способом уведомления собственников о проведении общих собраний, о результатах проведенных общих собраний и иной информации является размещение сообщений на информационных досках первого этажа.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация за вознаграждение, предусмотренное ст. 4 Договора, и в соответствии с заданием Собственников, в течение срока действия Договора обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, в соответствии с условиями настоящего Договора, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность;

2.1.1. Услуги и (или) работы по Содержанию Общего имущества в МКД выполняется УО собственными силами либо силами сторонних организаций, для чего она обязуется заключать с такими организациями договоры от имени, по поручению и за счет Собственников по оказанию таких услуг (выполнению работ). Стоимость услуг (работ), приведенных в Приложении №2 к Договору.

2.2. Общее имущество жилого дома в настоящем договоре определяется в соответствии с главой 6 ЖК РФ, а также Правилами содержания общего имущества в МКД, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, техническим паспортом на МКД и актом технического состояния в пределах границ эксплуатационной ответственности.

2.3. Границей эксплуатационной ответственности между Общим имуществом МКД и личным имуществом Собственника является:

2.3.1. Зона эксплуатационной ответственности по внутридомовым сетям ХВС:

- УО обслуживает внутридомовые инженерные системы ХВС, состоящие из розлива, стояков, ответвлений с стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанные отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электротехнического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- Собственник обслуживает подводку холодной воды от первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, приборы учета, а также механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях

2.3.2. Зона эксплуатационной ответственности по внутридомовым сетям ГВС

- УО обслуживает внутридомовые инженерные системы ГВС, состоящие из розлива, стояков, ответвлений с стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанные отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электротехнического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- Собственник обслуживает подводку горячей воды от первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, приборы учета, а также механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях

2.3.3. Зона эксплуатационной ответственности по внутридомовым сетям канализации:

- УО обслуживает лежак канализации в подвальном помещении до смотрового канализационного колодца, включая стояки, лежаки, проходящие через помещения арендаторов, собственников

- собственник обслуживает трубопровод канализации и сантехнические приборы от места врезки в лежак, стояк

2.3.4. Зона эксплуатационной ответственности по внутридомовым сетям отопления является внутридомовая инженерная система отопления, состоящая из розлива, стояков, обогревающих приборов, регулирующей запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. В случае если Собственник самовольно произвел изменение инженерно-технической конструкции на сетях отопления, ответственность несет собственник.

2.3.5. . Зона эксплуатационной ответственности по внутридомовым сетям электроснабжения является внутридомовая инженерная система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых)

приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем АПС внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных), приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования расположенного на этих сетях.

2.4. Перечень и периодичность обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений МКД определяется в Приложении 1 к настоящему договору.

2.5. Управляющая организация выполняет указанные выше работы в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств, для выполнения работ по ремонту общего имущества Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на информационных досках.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. В пределах границ эксплуатационной ответственности и полученных денежных средств от Собственников оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД в соответствии с минимальным перечнем услуги работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества МКД;

3.1.2. Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе МКД;

3.1.3. Предварительно уведомлять Собственников и лиц, пользующихся помещениями в многоквартирном доме, о проведении технических осмотров состояния внутриквартирного оборудования и (или) общего имущества, согласовывать сроки проведения указанных осмотров;

3.1.4. Участвовать во всех проверках и обследованиях многоквартирного дома, а также в составлении актов по фактам непредставления, некачественного или несвоевременного предоставления коммунальных услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества по настоящему договору;

3.1.5. Подготавливает отчет о выполнении условий договора за прошедший квартал в течение месяца, следующего за отчетным периодом. Отчет размещается в помещении дома, доступном для всех жильцов. Отчет может быть предоставлен отдельному собственнику по его письменному запросу.

3.1.6. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание Многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки Собственника либо иных лиц, являющихся пользователями принадлежащих Собственнику помещений, в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.

3.1.7. Организовать работы по устранению причин аварийных ситуаций, приводящих к угрозе жизни, здоровью граждан, а также к порче их имущества, таких, как: залив, засор стояка канализации, отключение электричества и других, подлежащих экстренному устранению, - в течение установленных сроков с момента поступления заявки по телефону.

3.1.8. Вести и хранить документацию (базы данных), полученную от управлявшей ранее управляющей организации/заказчика-застройщика (ненужное зачеркнуть), в соответствии с перечнем, содержащимся в приложении 2 к настоящему Договору, вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию Собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.9. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков, в установленные сроки, вести учет устранения указанных недостатков. Не позднее 10 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению МКД, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД;

3.2.2. Требовать надлежащего исполнения Собственниками своих обязанностей по настоящему договору как установленных настоящим договором, так и исходящих из норм ЖК РФ и принятых в его исполнение правовых актов;

3.2.3. Управляющая организация вправе организовать комиссионный проход в квартиру для устранения аварии.

3.2.4. Требовать в установленном порядке полного возмещения убытков, понесенных по вине Собственников или пользователей помещений;

3.2.5. По вопросам, связанным с содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома представлять интересы Собственников перед третьими лицами в судебных и иных инстанциях;

3.2.6. Осуществлять в сроки, установленные законодательством, проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверку состояния таких приборов учета.

3.2.7. Самостоятельно перераспределять денежные средства, полученные от Собственников на финансирование выполнения работ(услуг) по статье "Содержание" по настоящему Договору.

3.2.8. Осуществлять другие права, предусмотренные законом.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Соблюдать следующие правила, не нарушая прав и законных интересов других граждан:

3.3.2. использовать помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом РФ;

3.3.3. производить переустройство и перепланировку квартир только после получения соответствующего разрешения;

3.3.4. содержать жилое помещение в технически исправном состоянии, производить за свой счет его ремонт, включая инженерное оборудование в пределах границ эксплуатационной ответственности;

3.3.5. соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

3.3.6. не допускать хранения взрывоопасных веществ, загрязняющих воздух, влияющих на общее состояние строения;

3.3.7. не производить установку, подключение и использование электробытовых приборов и машин с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки.

3.3.8. не нарушать пломбы на приборах учета, не демонтировать приборы учета и не осуществлять действий, направленных на их повреждение или искажение показаний;

3.3.9. не присоединяться к внутридомовым инженерным сетям в обход индивидуальных приборов учета;

3.3.10. обеспечить готовность внутриквартирного оборудования, не являющегося общим имуществом многоквартирного дома, к предоставлению коммунальных услуг.

3.3.11. соблюдать чистоту и порядок в подъездах, на лестничных клетках и других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места; не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию;

3.3.12. не допускать загрязнения собственными животными подъездов, лестничных клеток, а также детских спортивных площадок, дорожек, тротуаров, газонов. При выгуле животного владелец должен иметь предметы для уборки экскрементов;

3.3.13. бережно относиться к имуществу дома, придомовой территории и зеленым насаждениям.

3.3.14. не создавать повышенного шума в жилом помещении и местах общего пользования в вечернее время;

3.3.15. устранять за свой счет повреждения своего жилого помещения, а также производить ремонт либо замену поврежденного в нем оборудования, если указанные повреждения произошли по вине собственника, либо других совместно с ним проживающих лиц, а также возмещать убытки, причиненные другим жилым и нежилым помещениям дома, имуществу, проживающим в доме гражданам;

3.3.16. при парковке личного транспорта обеспечивать возможность беспрепятственного подъезда спецтранспорта к площадкам для мусора и к входам в подъезды многоквартирного дома;

3.3.17. Допускать в заранее согласованное с Управляющей организацией время в занимаемое жилое помещение работников и представителей Управляющей организации (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварии в любое – время;

3.3.18. Своевременно и полностью вносить плату за предоставленные по настоящему договору услуги (выполненные работы);

3.3.19. Компенсировать Управляющей организации расходы по возобновлению предоставления услуги после ее ограничения за несвоевременную оплату;

3.3.20. При производстве работ по строительству (реконструкции, перепланировке и т. д.), организации производственной деятельности в помещении Собственника, организовывать вывоз крупногабаритного мусора, строительных отходов и отходов, образующихся от производственной деятельности, за счет средств Собственника либо лиц, пользующихся помещением Собственника на законных основаниях;

3.3.21. При не использовании помещений сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям Собственников при их отсутствии в городе, а в случае непредставления такой информации возместить нанесенный ущерб имуществу граждан и юридических лиц;

3.3.22. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность;

3.3.23. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора;

3.3.24. Предоставлять Управляющей организации в течение трех рабочих дней сведения (далее не относящиеся к Собственнику зачеркнуть):

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества в Многоквартирном доме в размере, пропорциональном занимаемому помещению, а также за коммунальные услуги возложена Собственником полностью или частично на нанимателя (арендатора), с указанием Ф.И.О. ответственного нанимателя (наименование и реквизиты организации, оформившей право аренды), о смене ответственного нанимателя или арендатора;

- об изменении количества граждан, проживающих в жилом(ых) помещении(ях), включая временно проживающих, а также о наличии у таких лиц льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг для расчета размера их оплаты и взаимодействия Управляющей организации с Городским центром жилищных субсидий (собственники жилых помещений);

- об изменении объемов потребления ресурсов в нежилых помещениях с указанием мощности и возможных режимов работы установленных в нежилом(ых) помещении(ях) потребляющих устройств водо-, электро- и теплоснабжения и другие данные, необходимые для определения расчетным путем объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов и расчета размера их оплаты (собственники нежилых помещений).

3.3.25. Нести другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.4. Собственники вправе:

3.4.1. Требовать своевременного и качественного исполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору в части взятых на себя обязательств и в пределах суммы средств, полученных Управляющей организацией в качестве платы за услуги и работы;

3.4.2. Выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в МКД, вносить предложения по рассмотрению вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании, в порядке, установленном действующим законодательством;

3.4.3. В случае временного отсутствия одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения принадлежащего Собственнику при условии представления подтверждающих документов установленной образца, требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядка перерасчета размера оплаты за отдельные виды коммунальных услуг;

3.4.4. По окончании календарного года в течение первого квартала получать отчет от Управляющей организации о выполнении условий договора за предыдущий отчетный период, на основании письменного заявления;

3.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ, применительно к настоящему Договору.

4. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги

4.1. Цена настоящего договора определяется:

• стоимостью жилищных услуг (содержание жилья, текущий ремонт, плата ОДН и т.д.);

4.2. Размер платы за жилищные услуги утверждены на общем собрании Собственников помещений МКД (Протокол № Стр-69 от 26.02.2019 г.) и составляет:

- содержание общего имущества многоквартирного дома – **13,30 руб./м²** в месяц,

- текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома – **7,38 руб./м²** в месяц;

В сумму платежа за "Содержание" не входит коммунальные ресурсы, потребляемые на общедомовые нужды.

4.3. Плата за коммунальные ресурсы вносится Собственниками непосредственно в РСО на основании отдельных договоров, заключенных между Собственниками/нанимателями помещений и РСО на условиях данных договоров.

4.4. В случае не утверждения собственниками размера платы на текущий год либо утверждения собственниками экономически необоснованных тарифов без учета предложений УО, последняя вправе обратиться в органы местного самоуправления с требованием об установлении размера платы за содержание и ремонт ОИ дома, вносимой собственниками помещений, исходя из стоимости услуг и работ, входящих в утвержденные решением общего собранием собственников помещений перечня услуг и работ.

4.5. Плата за выполненные работы, оказанные услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома, соразмерная доли занимаемого помещения, вносится ежемесячно до 20 (двадцатого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем. По встроенным нежилым помещениям в Доме, собственники помещений вносят плату на содержание и ремонт общего имущества Дома по договору на основании актов, выставляемых Управляющей организацией по окончании месяца;

4.6. Неиспользование собственниками помещений не является основанием невнесения платежей за помещение и коммунальные услуги.

4.7. Вознаграждение Управляющей организации составляет 2,5 руб. /м.кв от денежных средств, поступающих на счет УО, а также от сумм всех удовлетворенных судами исков, поданных УО в интересах собственников (в том числе по взысканию задолженности по взносам за жилищные услуги)

5. Совет многоквартирного дома

5.1. Совет многоквартирного дома и Председатель Совета МКД осуществляет свою деятельность на основании ст. 161.1 ЖК РФ

5.2. Порядок оплаты вознаграждения Председателю устанавливается собственниками на основании решения общего собрания собственников МКД. Начисление платы за вознаграждение производит УО в порядке и размере, утвержденном общим собранием собственников.

6. Ответственность сторон.

6.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством РФ.

6.2. Стороны не несут материальной ответственности по своим обязательствам если они возникли в результате:

- в период действия договора произошли изменения в действующем законодательстве, препятствующие или устанавливающие невозможность их выполнения.

- стихийных бедствий, гражданских забастовок, волнений, военных действий и т.д.;

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана незамедлительно сообщить другой стороне о наступлении или прекращении вышеуказанных событий.

6.3. Управляющая организация не несет ответственности в случае причинения ущерба общему имуществу по вине третьих лиц, в случае если она приняла разумные меры по обеспечению сохранности общего имущества. Похищенное или поврежденное общее имущество восстанавливается за счет виновных лиц.

6.4. УО не несет ответственность, если неисполнение обязательств по договору возникло в результате нарушения Собственниками п. 3.3.2 договора. В случае нарушения п.3.3.2, последние несут полную материальную ответственность перед УО и третьими лицами, которым был причинен ущерб таким нарушением.

7. Взаимодействие сторон.

7.1. Собственники взаимодействуют с управляющей компанией по вопросам настоящего договора через Уполномоченного представителя собственников помещений (Председателя Совета МКД), определенного решением общего собрания.

8. Срок действия договора.

8.1. Договор вступает в силу с 01 марта 2019 г;

8.2. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет;

8.3. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего Договора незамедлительно после внесения в реестр лицензии ГЖИ Кемеровской области.

8.4. на основании решения общего собрания собственников помещений и в соответствии со ст. 161 ЖК РФ, ст. 455 ГК РФ, собственники, не принимавшие участия в голосовании, независимо от причин, обязаны заключить настоящий договор.

8.5. Собственники помещений в МКД на основании решения общего собрания Собственников помещений в МКД могут в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, если Управляющая организация не выполняет принятые на себя обязательства;

8.6. УО вправе в одностороннем порядке принять решение о расторжении настоящего договора, уведомив об этом собственников помещений за 30 дней.

8.7. В случае расторжения договора в одностороннем порядке по инициативе УО по основаниям, указанным в настоящем договоре, управляющая компания обязана одновременно с уведомлением собственников помещений М КД уведомить органы местного самоуправления для принятия ими соответствующих решений.

8.8. Расторжение договора не является для Собственников основанием для прекращения обязательств по оплате предоставленных во время действия настоящего договора работ и услуг. Собственники обязаны компенсировать убытки Управляющей организации по фактическим затратам, в том числе средства, направленные на инвестирование в общее имущество многоквартирного дома, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора;

8.9 в случае переплаты собственником средств за услуги по настоящему договору на момент расторжения УО обязана уведомить собственников о сумме переплаты.

8.10. Если за месяц до окончания договора ни одна из сторон не известит другую сторону о расторжении договора, договор считается продленным на тот же срок и на тех же условия

9. Заключительные положения.

9.1. При возникновении споров в связи с исполнением настоящего Договора Стороны предпринимают усилия для их разрешения путем переговоров. Сторона, получившая претензию, обязана дать ответ в месячный срок.

- 9.2. В случае невозможности достигнуть соглашения, спор рассматривается в судебном порядке.
- 9.3. Управляющая организация является единственной организацией, с которой Собственники заключили договор управления домом;
- 9.4. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством;
- 9.5. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу;
- 9.6. Все приложения к настоящему договору, а также дополнительные соглашения, оформляемые в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью и действуют на период, указанный в них или установленный настоящим договором.
- 9.7. Неотъемлемыми приложениями к настоящему договору являются:
- Приложение № 1 - перечень и периодичность работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, включая диспетчерское и аварийное обслуживание
- Приложение № 2 - стоимость работ и услуг по обслуживанию общего имущества МКД
- Приложение № 3 - список и подписи собственников помещений МКД
- Приложение № 4 - примерная форма отчетности УО

10. Подписи сторон.

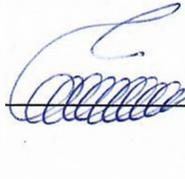
От имени ООО «Управляющая компания № 1»

Собственники помещений,

654027, Кемеровская область, г.Новокузнецк, ул.Глинки, 24
ИНН/КПП 4253037432/425301001
ОГРН 1174205005083
р/сч 40702810826000012909 в Кемеровском
отделении № 8615 ПАО Сбербанк
БИК 043207612,
к/сч 30101810200000000612

подписавшие договор (Приложение 3)

Генеральный директор


В.В. Глухов
Управляющая
Компания № 1

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания № 1»
Россия, Кемеровская область, г.Новокузнецк
ОГРН 1174205005083 ИНН 4253037432

**Перечень ,состав и периодичность выполнения работ по Содержанию и Текущему ремонту
Многоквартирного дома**

Перечень видов работ и услуг по содержанию и общего имущества дома	Условия выполнения работ, оказания услуг	Периодичность проведения работ	Документ, регламентирующий деятельность или устанавливающий критерии проведения работ
СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА			
Техническое обслуживание внутридомового инженерного оборудования	Проведение технических осмотров, профилактического ремонта и устранение незначительных неисправностей в системах отопления, водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, а также : ремонт, регулировка, наладка и испытание систем центрального отопления; мелкий ремонт изоляции, проверка исправности канализационных вытяжек и устранение причин при обнаружении их неисправности и т.д.	В соответствии с планом работ управляющей организации	п.2.1.1 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 " Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" Приложение №4 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"
Техническое обслуживание конструктивных элементов зданий	Проведение технических осмотров, профилактического ремонта устранение незначительных неисправностей в конструктивных элементах здания	В соответствии с планом работ управляющей организации	п.2.1.1 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 " Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"
Прочие работы содержанию	Очистка кровли от снега, наледи и сосулек	2 раза в год	п. 4.6.1.23. Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 " Об утверждении Правил и норм технической
Прочие работы содержанию	Выкашивание травы на придомовой территории	2 раза в год	п.8.11. Правил благоустройства
Прочие работы содержанию	Очистка подвалов, чердаков	1 раз в год	п.3.3.1.; 3.4.1. Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 " Об утверждении правил и норм технической эксплуатации
Аварийно - диспетчерское обслуживание	Круглосуточно на системах водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения и энергообеспечения	Круглосуточно в течение года в соответствии с договором	п.2.7.3. Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 " Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"
САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК			
Влажное подметание лестничных площадок и маршей трех нижних этажей	В соответствии с графиком, установленным управляющей организацией	5 раз в неделю	Приложение №3 к Приказу Госстроя РФ от 09.12.1999 "№139 "Об утверждении Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда "

То же выше третьего этажа	В соответствии с графиком, установленным управляющей организацией	3 раза в неделю	Приложение №3 к Приказу Госстроя РФ от 09.12.1999 "№139 "Об утверждении Рекомендаций по нормированию труда с содержанием и ремонтом жилищного фонда"
Влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропровода	в соответствии с графиком, установленным управляющей организацией	5 раз в неделю	Приложение №3 к Приказу Госстроя РФ от 09.12.1999 "№139 "Об утверждении Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда "
мытьё лестничных площадок и маршей трех нижних этажей	в соответствии с графиком, установленным управляющей организацией	2 раза в месяц	Приложение №3 к Приказу Госстроя РФ от 09.12.1999 "№139 "Об утверждении Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда "
То же выше третьего этажа	в соответствии с графиком, установленным управляющей организацией	1 раз в месяц	Приложение №3 к Приказу Госстроя РФ от 09.12.1999 "№139 "Об утверждении Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда "
Обметание пыли с потолков	в соответствии с графиком, установленным управляющей организацией	1 раз в год	Приложение №3 к Приказу Госстроя РФ от 09.12.1999 "№139 "Об утверждении Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда "
Мытьё окон	в соответствии с графиком, установленным управляющей организацией	2 раза в год	Приложение №3 к Приказу Госстроя РФ от 09.12.1999 "№139 "Об утверждении Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом
Влажная протирка стен	в соответствии с графиком, установленным управляющей организацией	2 раза в год	п.3.2.7. Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 " Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации
Влажная протирка дверей	в соответствии с графиком, установленным управляющей организацией	по необходимости, но не реже 1 раза в месяц в летний период	п.3.2.7. Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 " Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации
Влажная протирка подоконников	в соответствии с графиком, установленным управляющей организацией	1 раз в месяц	п.3.2.7. Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 " Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации
Влажная протирка перил	в соответствии с графиком, установленным управляющей организацией	по необходимости, но не реже 1 раза в неделю в летний период	п.3.2.7. Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 " Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации

Влажная протирка плафонов	в соответствии с графиком, установленным управляющей организацией	2 раза в год	п.3.2.7. Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 " Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации
Влажная протирка почтовых ящиков	в соответствии с графиком, установленным управляющей организацией	1 раз в месяц	п.3.2.7. Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 " Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда "
Влажная протирка отопительных приборов	в соответствии с графиком, установленным управляющей организацией	1 раз в месяц	п.3.2.7. Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 " Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда "
Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома . Зимний период (ноябрь- апрель)			
Подметание свежеснежавшего снега на асфальтовых покрытиях	в соответствии с графиком, установленным управляющей организацией	по необходимости и в гололед	п.3.6.14 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда "
Уборка газонов средней засоренности в зимний период	в соответствии с графиком, установленным	по мере необходимости	п.2.11. СанПиН 2.1.2.2645-10
Сметание снега со ступеней и площадок перед подъездами	в соответствии с графиком, установленным управляющей организацией	3 раза в неделю	п.3.6.14 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда "
Подсыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	в соответствии с графиком, установленным управляющей организацией	по необходимости , и в гололед	п.3.6.23;3.6.24 Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда "
Сдвигание снега на асфальтовых покрытиях придомовой территории	в соответствии с графиком, установленным управляющей организацией	1 раз в неделю	п.3.6.15.; 3.6.19Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда "
Очистка территорий от уплотненного снега на асфальтовых покрытиях придомовой территории	в соответствии с графиком, установленным управляющей организацией	1 раз в месяц	МКД 2-02. 01 ч. 1 прил. 1
Очистка территорий от наледи (крыльцо и ступени, отмостки, приямки)	в соответствии с графиком, установленным управляющей организацией	1 раз в неделю	МКД 2-02. 01 ч. 1 прил. 1
Очистка (уборка) контейнерной площадки	в соответствии с графиком, установленным	5 раз в неделю	п.2.11.СанПиН 2.1.2.2645-10 МКД 2-02.01. ч. 1 прил.1
Очистка от мусора отмосток	в соответствии с графиком, установленным	3 раза в неделю	п.2.11.СанПиН 2.1.2.2645-10 МКД 2-02.01. ч. 1 прил.1
Очистка придомовой территории	в соответствии с графиком, установленным управляющей организацией	по необходимости	п.3.7.18. Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда "

Летний период (май-октябрь)			
Подметание асфальтовых покрытиях придомовой территории	в соответствии с графиком, установленным управляющей организацией	5 раз в неделю	п.3.6.10.Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда "
Уборка газонов средней засоренности в летний период	в соответствии с графиком, установленным	3 раза в неделю	п.2.11.СанПиН 2.1.2.2645-10
Подметание ступеней и площадок	в соответствии с графиком, установленным	5 раз в неделю	п.3.6.10.Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации
Очистка (уборка) контейнерной площадки	в соответствии с графиком, установленным	5 раз в неделю	п.2.11.СанПиН 2.1.2.2645-10 МКД 2-02.01. ч. 1 прил.1
Очистка от мусора приемков и спусков в подвал	в соответствии с графиком, установленным	3 раза в неделю	МКД 2-02. 01 ч. 1 прил. 1
Очистка урн от мусора	в соответствии с графиком, установленным	5 раз в неделю	п.3.7.18. Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда "
Сбор, вывоз и утилизация крупногабаритных бытовых отходов	в соответствии с графиком, установленным	по мере необходимости (но не реже 2 раз в месяц)	п.3.7.15. Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 №170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда "
Сбор, вывоз, утилизация твердых бытовых отходов	в соответствии с графиком, установленным	не реже одного раза в сутки	п.8.2.4. СанПиН 2.1.2.2645-10
Пользование и техническое обслуживание пластиковых контейнеров ТБО	Пользование круглогодичное.Техническое обслуживание в соответствии с графиком выполнения работ исполнителя услуги	круглогодичное	
Деритизация	в соответствии с графиком выполнения работ исполнителя услуги	Деритизация-1 раз в месяц	СП 3.5.3.1129-02 МУ 3.5.3.2949-11
Услуга начисления платежей	в соответствии с графиком выполнения работ исполнителя услуги	в течение года	
Услуга управления МКД	Перечень видов работ (услуг) и их периодичность выполнения указывается в Приложении к договору	круглогодично	

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

№ п/п	Вид работ	Состав работ
1	Работы, выполняемые по ремонту фундаментов и подвальных помещений	1. Заделка, расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментных стен. 2. Устранение местных деформаций путем перекладки, усиления. 3. Восстановление гидроизоляции фундаментов. 4. Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное). 5. Устройство и восстановление вентиляционных продухов. 6. Ремонт отмостки. 7. Восстановление прямков, входов в подвалы.
2	Работы, выполняемые по ремонту стен	1. Заделка, трещин, расшивка швов, восстановление облицовки, перекладка отдельных участков кирпичных стен. 2. Смена отдельных элементов каркаса, укрепление, утепление, конопатка пазов. 3. Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов.
3	Работы, выполняемые при	1. Временное крепление перекрытий. 2. Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий
4	Работы, выполняемые по ремонту крыш	1. Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбоцементных и других кровель из штучных материалов, мягких кровель (кроме полной замены) 2. Укрепление и замена водосточных труб и мелких покрытий по фасаду. 3. Замена (восстановление) отдельных участков без рулонных кровель. 4. Частичная замена рулонного ковра. 5. Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных / без рулонных кровель. 6. Укрепление и замена парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, устройств заземления
5.	Оконные и дверные заполнения	1. Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений в местах общего пользования 2. Смена оконных и дверных приборов, установка пружин, доводчиков, упоров.
6.	Перегородки	1. Укрепление, усиление, заделка трещин, смена отдельных участков перегородок.
7.	Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырки) над входами в подъезды, балконами верхних	1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок. 2. Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков. 3. Частичная замена и укрепление металлических перил. 4. Восстановление или замена отдельных элементов крылец, восстановление зонтов над входами в подъезды, подвалы и балконы.
8	Полы	1. Замена отдельных участков покрытия полов в местах общего пользования.
9	Работы, выполняемые по внутренней отделке.	1. Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами с последующей побелкой и покраской в местах общего пользования. 2. Все виды малярно-штукатурных работ в местах общего пользования; также в квартирах после аварийных ситуаций, произошедших по вине Управляющей Организации.
10.	Работы, выполняемые по наружной отделке	1. Укрепление или снятие с фасада, угрожающих падением архитектурных деталей, отдельных кирпичей. 2. Частичный ремонт фасадов зданий.
11.	Работы, выполняемые по ремонту внутридомовых систем центрального отопления.	1. Смена отдельных участков трубопроводов, отопительных приборов запорной и регулировочной арматуры. 2. Установка (при необходимости) воздушных кранов. 3. Утепление труб, расширительных баков. 4. Смена арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников, гидравлические испытания систем. 5. Замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности. 6. Промывка системы центрального отопления. 7. Восстановление разрушенной тепловой изоляции.

12.	Работы, выполняемые по ремонту внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, канализации.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, ревизий. 2. Смена отдельных фасонных частей, сифонов, трапов в местах общего пользования. 3. Ремонт и прочистка водонагревателей. 4. Ремонт и замена внутренних пожарных кранов. 5. Ремонт внутренних водостоков. 6. Ремонт и замена вентилей. 7. Замена сантехнического оборудования в местах общего пользования. 8. Ремонт насосов и электромоторов, замена.
13.	Работы, выполняемые по ремонту систем электроснабжения	<ol style="list-style-type: none"> 1. Замена неисправных участков электрической сети здания в местах общего пользования. 2. Ремонт и замена внутридомовых электротехнических изделий, устройств, оборудования в местах общего пользования.
14.	Работы, выполняемые по внешнему благоустройству жилых домов	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ремонт входных площадок, отмосток. 2. Ремонт оборудования и сооружений детских спортивных и хозяйственных площадок на придомовых территориях. 3. Восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, площадок, газонов, клумб, зеленых насаждений на придомовых территориях.
15.	Разные работы	<ol style="list-style-type: none"> 1. Укрепление и восстановление аншлагов, номерных знаков, флагодержателей на домах. 2. Укрепление и устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал. 3. Восстановление переходов через инженерные коммуникации технических этажей и в подвалах домов. 4. Регулировка, наладка и ремонт систем автоматического управления инженерным оборудованием, систем диспетчеризации, дымоудаления и пожаротушения. 5. Ремонт и проверка общедомовых приборов учета потребления коммунальных услуг. 6. Ремонт, техническое освидетельствование лифтов. 7. Ремонт, телевизионных антенн коллективного пользования.

От имени ООО "Управляющая компания №1"

От имени собственников

Генеральный директор

Председатель Совета МКД



В.В. Глухов




Размер платы за жилищные услуги для собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новокузнецк, пр. Строителей, 69

№ п/п	Содержание общего имущества	Руб./м.кв.
1	Аварийно-диспетчерское обслуживание	2,60
2	Услуги начисления и паспортно-учетного отдела	0,25
3	Дератизация, дезинсекция	0,56
4	Санитарное содержание придомовой территории и МОП	4,59
5	Техническое обслуживание инженерного оборудования	0,80
6	Услуга управления МКД	2,50
	ИТОГО	11,30
	Вознаграждение Председателя	2,0
	Текущий ремонт	7,38

От имени
ООО «Управляющая компания № 1»

Генеральный директор


В.В. Глухов



От имени Собственников

Председатель Совета МКД

Кановичева Н.И. 

Рекомендуемая форма отчетности, в соответствии с актами выполненных работ

1. Содержание общего имущества МКД

Услуги по содержанию жилья	Ед.изм.	Объем	Цена за ед.изм.	Стоимость, руб.	Примечание
Аварийно-диспетчерское обслуживание	руб./м2				
Санитарное содержание МКД	руб./м2				
Вывоз и утилизация ТБО	руб./м2				
Вывоз КГО	т				
Услуги по начислению и сбору платежей	руб./м2				
Услуги по управлению жилым фондом	руб./м2				
Нежилое помещение					
Горячая вода ОДН					
Холодная вода ОДН					
Электроэнергия ОДН					
Дератизация	руб./м2				
Дезинсекция	руб./м2				

ИТОГО

2. Текущий ремонт

Наименование работ/услуг	Ед.изм.	Объем	Цена за ед.изм.	Стоимость, руб.	Примечание
	шт.				
	мп				
	мп				

ИТОГО ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

Подписи Сторон

Исполнитель
ООО "Управляющая Компания №1"

Генеральный директор



В.В.Глухов

Заказчик
Председатель совета МКД
Пр. Строителей, 69

И. Каровиенко ИИ
Камф

Согласовано

Директор

"УК №1"

[Signature]

С.И. Кулманаков

Главный инженер

[Signature]

К.В. Токарева