

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом, расположенным на территории Центрального округа
города Комсомольска-на-Амуре

г. Комсомольск-на-Амуре

« 04. 10. 2021 » 20__ г.

Общество с ограниченной ответственностью «МКД-Комплекс» в лице Казанцевой Ирины Александровны, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Управляющая организация», и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: ул. Копровая, д. 32 (далее - Дом) в лице заместителя главы администрации города-руководителя Управления информационных технологий и связи Гутника Дмитрия Юрьевича, действующего на основании доверенности от 12 января 2021 года № 1.1-44/12, именуемый в дальнейшем «Собственники помещений», именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. На основании проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления Домом (протокол конкурса от «06» сентября 2021 г.), Управляющая организация по заданию Собственников помещений, в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, выполнению работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги по водоснабжению, водоотведению, горячему водоснабжению и электроснабжению, обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания Собственникам помещений и нанимателям помещений.

1.2. Управляющая организация предоставляет услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, ремонту общего имущества многоквартирного дома, обеспечению коммунальными услугами в границах эксплуатационной ответственности, согласно действующему законодательству Российской Федерации.

1.3. Состав и техническое состояние Дома отражены в акте, приведенном в Приложении 1 к настоящему Договору.

1.4. Услуги Управляющей организации оплачиваются в порядке, установленном настоящим Договором.

2. Основные понятия

2.1. Собственники помещений – лица (организации), владеющие помещениями в Доме на праве собственности.

2.2. Наниматели помещений – лица, пользующиеся жилым помещением для проживания, по договору социального найма жилого помещения.

3. Обязанности и права сторон:

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Управлять Домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, осуществлять выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества Дома, согласно Приложению 2 к настоящему Договору, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.3. Обеспечить управление Домом в соответствии с правилами, стандартами и порядком, установленными постановлением Правительства Российской Федерации № 416 от 15 мая 2013 года «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

3.1.4. Приступить к выполнению своих обязательств по настоящему Договору не позднее 30 (тридцати) календарных дней со дня его подписания.

3.1.5. Вести и хранить техническую документацию (базу данных) на Дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора. По требованию Собственников, знакомить с условиями, совершенных Управляющей

организацией, сделок, в рамках исполнения настоящего Договора. При отсутствии технической документации обеспечить ее изготовление за счет средств Собственников помещений.

3.1.6. Обеспечить хранение и актуализацию технической документации на Дом и иных связанных с управлением Домом документов и внесения в техническую документацию изменений, отражающих информацию о выполняемых работах и о состоянии Дома в соответствии с результатами проводимых осмотров состояния Дома, выполняемых работ и (или) оказываемых услуг;

3.1.7. Два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона и после окончания отопительного сезона) проводить технические осмотры Дома и корректировать базы данных, отражающих состояние Дома, в соответствии с результатами осмотра.

3.1.8. С определенной настоящим Договором периодичностью, установленной в перечне обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома, согласно Приложению 2 к настоящему Договору, проводить обследование Дома, и по результатам такого обследования составлять планы по ремонту Дома с указанием наименования работ, срока выполнения таких работ и их предварительной стоимости.

3.1.9. Осуществлять корректировку планов работ и (или) услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома, сроков их выполнения (оказания) в соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ.

3.1.10. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома.

3.1.11. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание Дома, в соответствии с положениями раздела IV постановления Правительства РФ № 416 от 15 мая 2013 года «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

3.1.12. Обеспечить выполнение работ 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 30 минут с момента поступления заявки любым способом, в том числе по телефону.

3.1.13. Осуществлять рассмотрение обращений (жалоб, претензий) Собственников помещений и нанимателей помещений в течение 10 календарных дней с даты их поступления в Управляющую организацию и информировать соответственно Собственников помещений и нанимателей помещений о результатах рассмотрения таких обращений (жалоб, претензий), принимать соответствующие меры. В случае отказа в удовлетворении жалоб (претензий, обращений) Управляющая организация обязана указать причины отказа.

3.1.14. Выдавать Собственникам помещений и нанимателям помещений в Доме справки, выписки из лицевого счета на основании письменного заявления в сроки и в порядке, установленные настоящим Договором.

3.1.15. Организовывать и осуществлять прием Собственников помещений и нанимателей помещений.

3.1.16. Информировать Собственников помещений и нанимателей помещений о местах, где можно произвести оплату за содержание и ремонт жилого помещения.

3.1.17. В случае получения заявления о перерасчете размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не позднее 5 рабочих дней с даты получения вышеуказанного заявления направить Собственникам помещений или нанимателям помещений в Доме извещение о дате их получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа.

3.1.18. Предоставлять по письменному заявлению Собственников помещений или нанимателей помещений в течение 3 рабочих дней документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему Договору. К указанной информации относится: общая информация об Управляющей организации, об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг на общедомовые нужды, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 г. № 731.

3.1.19. Уведомлять Собственников помещений и нанимателей помещений в Доме об изменении порядка и условий содержания и ремонта общего имущества Дома в рамках настоящего Договора.

3.1.20. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц производить начисление платежей, установленных в разделе 4 настоящего Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.21. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц производить сбор установленных в разделе 3 настоящего Договора платежей.

3.1.22. Обеспечить Собственников помещений и нанимателей помещений информацией о телефонах аварийных служб, обслуживающих организациях и организациях, с которыми заключены договоры в целях управления Домом путем размещения ее на информационных стендах, в счетах на оплату за содержание и ремонт жилого помещения, а также на официальном сайте Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3.1.23. Размещать на информационных стендах (досках), расположенных в подъездах Дома, а также в помещении Управляющей организации информацию о месте и графике приема Собственников помещений и нанимателей помещений, а также доводить эту информацию иными способами.

3.1.24. Размещать в общедоступных местах Дома ежемесячные графики выполнения работ (оказанных услуг) по управлению Домом, содержанию и ремонту общего имущества Дома.

3.1.25. Размещать не позднее чем за 15 дней до окончания срока действия настоящего Договора в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах Дома или в пределах земельного участка, на котором расположен Дом, ежегодный отчет Управляющей организации о выполнении настоящего Договора, включающий информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества Дома, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющими организациями.

3.1.26. Публиковать на официальном сайте Управляющей организации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», размещать на информационных стендах в помещении Управляющей организации общую информацию об Управляющей организации, основные показатели финансово-хозяйственной деятельности, отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год в течение первого квартала следующего года. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств собственников помещений в многоквартирном доме, перечень исполненных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в натуральных и денежных показателях по перечню работ, а также сумма средств, накопленных для проведения ремонта многоквартирного дома, остаток текущих средств на конец отчетного года, основные показатели финансово-хозяйственной деятельности в части исполнения управляющей организацией договора управления (доходы, себестоимость, прибыль) и другую информацию в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.27. Обеспечить взаимодействие с Собственниками помещений и нанимателями помещений в многоквартирном доме по видам, порядку, способам и срокам раскрытия информации, подлежащей раскрытию, в соответствии с положениями постановления Правительства РФ № 731 от 23 сентября 2010 года «Об утверждении стандарта раскрытия информации, организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

3.1.28. Организовать работу по ведению регистрационного учета, проживающих в Доме граждан.

3.1.29. Осуществлять приемку фактически выполненных работ (оказанных услуг) по управлению Домом, содержанию и ремонту общего имущества Дома, с оформлением акта сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг). Акт выполненных работ (оказанных услуг) подписывается в течение 7 календарных дней с даты приемки работ (услуг) и хранится в Управляющей организации.

3.1.30. В течение действия гарантийных сроков на результаты отдельных видов работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома, за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, выявленные в процессе эксплуатации Собственниками помещений или нанимателями помещений. Недостаток и дефект считается выявленным, если Управляющая организация получила заявку на необходимость их устранения.

3.1.31. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ по перепланировке и переустройству помещений руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими нормативными правовыми актами.

3.1.32. Обеспечивать сохранность общего имущества Дома.

3.1.33. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственников помещений или нанимателей помещений, указанные работы проводятся за счет средств виновной стороны.

3.1.34. Не допускается использование общего имущества Собственников помещений Дома, передача общего имущества Собственников помещений Дома в пользование третьим лицам, без согласия Собственников помещений. В случае разрешения Собственников помещений о передаче общего имущества Дома в пользование третьим лицам, распоряжение денежными средствами, поступившими в результате такой передачи, осуществляется Собственниками помещений.

3.1.35. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными актами Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации применительно к условиям настоящего Договора.

3.1.36. На основании письменного заявления Собственников помещений или нанимателей помещений направлять своего представителя для составления акта о нанесении ущерба имуществу собственников помещений.

3.1.37. Организовывать работу по сбору платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.2. Управляющая организация имеет право:

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

3.2.2. Организовывать проверку правильности учета потребления ресурсов на общедомовые нужды, согласно показаниям приборов учета.

3.2.3. Ограничивать предоставление услуг по настоящему Договору в соответствии с основаниями и требованиями действующего законодательства.

3.2.4. Проверять соблюдение Собственниками помещений и нанимателями помещений правил пользования помещениями в многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

3.2.5. Проводить проверку работы установленных приборов учета и сохранности пломб.

3.2.6. Взыскивать с Собственников помещений и нанимателей помещений, в т. ч. в судебном порядке, задолженность по оплате услуг в рамках настоящего договора.

3.2.7. Оказывать платные услуги по ремонту помещений, ремонту и замене внутриквартирного оборудования и установочных изделий, которые не составляют предмет настоящего договора и оказываются или выполняются Управляющей организацией за дополнительную плату.

3.2.8. Информировать Собственников помещений и нанимателей помещений о результатах осмотра Дома и мероприятиях, необходимых для устранения выявленных дефектов, а также о необходимости Собственников помещений принять решение о финансировании таких работ и услуг.

3.2.9. В случае угрозы безопасности для жизни и здоровья граждан, обеспечения сохранности имущества в Доме, перераспределять имеющиеся средства и выполнять работы для устранения выявленных дефектов по согласованию с Собственниками помещений с последующим его уведомлением письменным способом.

3.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.3. Собственники помещений обязаны:

3.3.1. Возмещать Управляющей организации расходы, возникшие в связи с допущенными по вине Собственников помещений нарушениями правил пожарной безопасности, повлекшие за собой причинение ущерба общему имуществу собственников помещений и третьим лицам.

3.3.2. Обеспечивать доступ Управляющей организации в помещения общего имущества Дома для исполнения настоящего Договора.

3.3.3. В случае предоставления Собственниками помещений своего помещения в пользование третьим лицам, сообщать об этом в Управляющую организацию.

3.3.4. Не позднее 3-х рабочих дней с момента наступления события, представлять Управляющей организации сведения о количестве граждан, проживающих в жилом помещении, о проводимых с помещениями сделках, приводящих к смене Собственников помещений, или смене нанимателей помещений.

3.3.5. Не устанавливать, не подключать и не допускать одновременное использование электробытовых приборов и машин, суммарная мощность которых превышает указанные в технической документации Дома возможности внутридомовой электрической сети.

3.3.6. При заключении договора социального найма жилого помещения или другого договора по предоставлению помещения в пользование третьим лицам, Собственники помещений обязаны информировать нанимателей помещений об условиях настоящего Договора.

3.3.7. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных настоящим Договором работ или услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственников помещений или нанимателей помещений, указанные работы проводятся за счет средств виновной стороны, допустившей нарушение, путем дополнительной оплаты.

3.3.8. До 01 ноября текущего года утверждать годовой план мероприятий на следующий год с перечнем, объемом услуг, работ по содержанию и ремонту общего имущества Дома, с условиями их

выполнения, а так же устанавливать соответствующий этому плану размер платы за содержание и ремонт жилого помещения.

3.3.9. В случае не представления Управляющей организации до 01 ноября текущего года утвержденного Собственниками помещений годового плана мероприятий на следующий год, Управляющая организация самостоятельно разрабатывает данный план и в срок до 01 января следующего за текущим годом представляет его на утверждение Собственникам помещений, а так же устанавливает соответствующий этому плану размер платы за содержание и ремонт жилого помещения. При установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, Управляющая организация руководствуется рекомендованными администрацией города Комсомольска-на-Амуре тарифами по данным услугам.

3.3.10. Согласовывать с органом местного самоуправления все проводимые переустройства и перепланировки в помещениях и уведомлять о них в письменном виде Управляющую организацию

3.3.11. Самостоятельно осуществлять осмотр общего имущества Дома, находящегося в жилых и нежилых помещениях, либо делать письменную заявку в Управляющую организацию на осмотр данного имущества специалистами Управляющей организации. В случае выявления неисправности общего имущества Дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении Собственников помещений или нанимателей помещений, незамедлительно сообщать об этих неисправностях в Управляющую организацию.

3.4. Собственники помещений имеют право:

3.4.1. Осуществлять права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации применительно к условиям настоящего Договора.

3.4.2. Осуществлять контроль над деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора в порядке, установленном настоящим Договором.

3.4.3. Знакомиться за 15 дней до окончания срока действия настоящего Договора с расположенным в помещении Управляющей организации, а также на досках объявлений, находящихся во всех подъездах Дома или в пределах земельного участка, на котором расположен Дом, ежегодным отчетом Управляющей организации о выполнении настоящего Договора, включающим информацию о выполненных работах, оказанных услугах по содержанию и ремонту общего имущества Дома, а также сведения о нарушениях, выявленных органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными контролировать деятельность, осуществляемую Управляющими организациями

3.4.4. Предоставить право уполномоченному представителю Собственников помещений подписывать акты выполненных работ, оказанных услуг, контролировать исполнение Управляющей организацией своих обязательств.

3.4.5. Осуществлять корректировку планов работ и (или) услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома, а также сроков их выполнения (оказания).

3.4.6. Подавать заявления с обращением, жалобой, претензией в Управляющую организацию по вопросам, связанным с управлением Домом, содержанием и ремонтом общего имущества Дома, и другим вопросам в рамках настоящего Договора в целях получения в установленные настоящим Договором сроки и порядке информации о результатах рассмотрения таких заявлений и принятии необходимых мер Управляющей организацией.

3.4.7. Получать от Управляющей организации справки, выписки из лицевого счета на основании письменного заявления в сроки и в порядке, установленные настоящим Договором.

3.4.8. Подавать заявление в Управляющую организацию о перерасчете размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в связи с несоответствием работ (услуг) перечню, составу, периодичности и качеству работ (услуг) установленных настоящим Договором;

3.4.9. Знакомиться с документами, получать доступ к документам, получать документы, связанные с выполнением обязательств по настоящему Договору, путем письменного обращения в Управляющую организацию и иными установленными действующим законодательством Российской Федерации способами в установленные настоящим Договором сроки.

3.4.10. Получать доступ к информации о телефонах аварийных служб, обслуживающих организациях и организациях, с которыми заключены договоры в целях управления Домом, о месте и графике приема Собственников помещений и нанимателей помещений, ежемесячных графиках выполнения работ (оказанных услуг) по управлению Домом, содержанию и ремонту общего имущества Дома, о местах, где можно произвести оплату за содержание и ремонт жилого помещения, общую информацию об Управляющей организации, основные показатели финансово-хозяйственной деятельности, отчет о выполнении настоящего договора за предыдущий год в течение первого квартала следующего года, заполненный по форме, установленной Приложением 4 к настоящему договору, и к другой информации в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

- 3.4.11. Передавать в пользование третьим лицам общее имущество Дома, и распоряжаться денежными средствами, поступившими в результате такой передачи.
- 3.4.12. Пользоваться общим имуществом в Доме в соответствии с его назначением.
- 3.4.13. Вносить в Управляющую организацию письменные конструктивные предложения по совершенствованию управления Домом.
- 3.4.14. Получать полную и достоверную информацию о деятельности в рамках настоящего договора Управляющей организации и ее контрагентах привлекаемых для исполнения условий настоящего договора.
- 3.4.15. В согласованные с ответственными лицами Управляющей организации сроки проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ по настоящему договору (в том числе проведения соответствующей экспертизы).
- 3.4.16. Требовать от Управляющей организации, в части взятых ей на себя обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.
- 3.4.17. Предъявлять в судебном порядке требования по надлежащему исполнению обязательств за счет предоставленного обеспечения исполнения по Настоящему договору. В случае реализации обеспечения полностью или в части, Управляющая организация гарантирует возобновление обеспечения исполнения договора до установленного настоящим договором размера не более чем в 30-дневный срок.
- 3.5. Обязательства «Сторон» могут быть изменены только в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы либо на основании решения Собственников помещений.
- 3.6. В случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по выполнению работ и оказанию услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, Собственники помещений вправе оплачивать только фактически выполненные работы и оказанные услуги. Факт невыполнения или ненадлежащего исполнения Управляющей организацией своих обязательств по договору управления должен быть установлен составленным в письменной форме актом, подписанным представителем Собственников муниципальных помещений и (или) нанимателем помещений, собственником помещений и представителем Управляющей организации, либо протоколом (предписанием или иным актом) Главного контрольного управления Правительства Хабаровского края, либо вступившим в законную силу судебным постановлением. Объем подлежащих оплате Собственниками помещений и (или) нанимателем помещений, фактически выполненных работ и фактически оказанных услуг определяется актами приема выполненных работ (оказанных услуг), подписываемыми с одной стороны Управляющей организацией, а с другой стороны - представителем Собственников помещений и (или) нанимателем помещений. Акты приема фактически выполненных работ и оказанных услуг представляются представителю Собственников помещений и (или) нанимателю помещений, Управляющей организацией. В случае, если в течение 5 дней со дня получения акта представитель Собственников помещений и (или) наниматель помещений не подписывают такой акт, фактически выполненные работы и оказанные услуги будут считаться принятыми в установленных Управляющей организацией объемах.

4. Цена и порядок расчетов

- 4.1. Плата за содержание и ремонт жилого помещения в рамках настоящего Договора включает:
- плату за услуги и работы по управлению Домом,
 - плату за содержание и ремонт общего имущества Дома,
- 4.2. Плата за содержание и ремонт жилого помещения, в рамках настоящего Договора определяется в размере платы, установленной по результатам открытого конкурса и обеспечивающей содержание и ремонт общего имущества Дома в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), согласно Приложению 2 к настоящему Договору.
- 4.3. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в рамках настоящего Договора устанавливается в соответствии с требованиями действующего законодательства.
- 4.4. Размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг на общедомовые нужды, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
- 4.5. Разница в объемах потребления коммунальных ресурсов, определенных по показаниям общедомового прибора учета и суммарными показаниями индивидуальных приборов учета относится к расходам на общедомовые нужды и подлежит распределению между Собственниками помещений и нанимателями помещений в соответствии с правилами, утвержденными Правительством РФ.

4.6. Оплата услуг по настоящему Договору осуществляется собственниками помещений и нанимателями помещений на основании выставления платежных документов в срок до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Срок внесения платежей - до 25 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8. Не использование жилых помещений собственниками помещений и (или) нанимателями помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения по настоящему Договору.

4.9. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения допускается по согласованию с Собственниками помещений.

4.10. Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, определяется в порядке, установленном Постановлением Правительства Российской Федерации № 491 от 13 августа 2006 года «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»

4.11. Обязанность по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения возложена на собственников помещений и нанимателей помещений.

5. Ответственность сторон

5.1. Управляющая организация несет ответственность за просрочку и порядок предоставления управляющей организацией ответа на жалобу, претензию или обращение Собственников помещений или нанимателей помещений в виде пени в размере одной трехсотой действующей на дату уплаты пени ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации за каждый день просрочки предоставления ответа, начиная со следующего дня после наступления установленного срока предоставления ответа на жалобу (претензию, обращение) по день фактического предоставления ответа включительно.

5.2. Управляющая организация несет ответственность за просрочку предоставления управляющей организацией отчета о выполнении договора управления за предыдущий год и порядок рассмотрения возражений Собственников помещений и нанимателей помещений в доме в отношении отчета в целом и его отдельных положений за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока предоставления отчета по день фактического предоставления отчета.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу Дома в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба.

5.4. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.5. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями самостоятельно, несет Управляющая организация.

5.6. Управляющая организация несет ответственность за организацию и соответствие предоставляемых услуг нормативным и правовым актам администрации города Комсомольска-на-Амуре и в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в размере причиненных убытков.

5.7. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки за причиненный ущерб общему имуществу Дома, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) Собственников помещений или нанимателей помещений;
- использования Собственниками помещений или нанимателями помещений общего имущества Дома не по назначению и с нарушением действующего законодательства Российской Федерации;
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

5.8. В случае причинения убытков Собственникам помещений или нанимателям помещений в доме по вине Управляющей организации, последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в размере причиненных убытков.

5.9. Управляющая организация освобождается от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, принятых по настоящему Договору, а также освобождается от возмещения причиненного ущерба, если докажет, что надлежащее исполнение условий договора оказалось невозможным вследствие вины Собственников помещений или нанимателей помещений, либо третьих лиц, в том числе вследствие ненадлежащего исполнения Собственниками помещений или нанимателями

помещений своих обязанностей, а так же в других случаях предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации;

5.10. Управляющая организация не несет ответственность за качество оказываемых по настоящему договору услуг и выполняемых работ в случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества Дома. Факт истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества Дома устанавливается Собственниками помещений самостоятельно, либо Управляющей организацией по результатам осмотра общего имущества, Дома, либо другой специализированной организацией привлеченной Собственником помещений для дачи заключения, либо органами государственной власти, уполномоченными осуществлять контроль и надзор за качеством содержания многоквартирных домов.

5.11. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, который возникает для Собственников помещений вследствие недостатка средств на содержание и ремонт общего имущества Дома.

5.12. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников помещений.

5.13. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает ущерб, возникший по вине третьих лиц, в результате вандализма, кражи, поджога, и т.п.

5.14. Собственники помещений и наниматели помещений несут ответственность за нарушение ими требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5.15. Собственники помещений не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников помещений.

5.16. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по договору Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в размере причиненных убытков.

6. Особые условия

6.1. Все споры, возникшие из договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае, если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

6.2. Претензии (жалобы, обращения) на несоблюдение условий договора предъявляются Собственниками помещений или нанимателями помещений в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

6.3. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

- предоставление уполномоченному представителю Собственников помещений информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества Дома;

- оценку качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

6.4. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

- показатели уровня сбора платежей за содержание и ремонт жилого помещения;
- своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;
- наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Дома;
- осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых работ и услуг Собственникам помещений и нанимателям помещений;
- снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния общего имущества Дома;
- своевременность и регулярность предоставляемой уполномоченному представителю Собственников помещений и нанимателей помещений отчетной информации о состоянии и содержании общего имущества переданного в управление Дома.

6.5. Если в 10-тидневный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате Собственниками помещений и (или) нанимателями помещений.

6.6. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием помещения в многоквартирном доме определяется в соответствии с правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждаемыми Правительством Российской Федерации в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7. Форс-мажор

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

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

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

7.4. При наступлении обстоятельств непреодолимой силы Управляющая организация осуществляет указанные в настоящем Договоре работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества Дома, выполнение и оказание которых возможно в сложившихся условиях, и предъявляет Собственникам помещений и нанимателям помещения, счета по оплате таких выполненных работ и оказанных услуг. При этом размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и оказанных услуг.

8. Срок действия Договора

8.1. Договор заключен на срок: 3 года с «___» _____ 20__ г. по «___» _____ 20__ г. Договор считается пролонгированным на тот же срок, если ни одна из сторон за тридцать дней до наступления даты окончания договора не заявит о своем намерении расторгнуть данный договор. Договор может быть пролонгирован многократно.

8.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения Собственников помещений Управляющей организации за тридцать дней до даты расторжения в следующих случаях:

- по письменному соглашению Сторон;

- при ликвидации Управляющей организации как юридического лица либо в случаях ограничения в установленном действующим законодательством Российской Федерации в порядке его уставной правоспособности, что повлечет для этой Стороны невозможность выполнения обязательств по настоящему Договору.

8.3. Договор может быть досрочно расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Собственников помещений:

8.3.1. В случае систематического невыполнения Управляющей организацией своих обязанностей с обязательным уведомлением последней об этом не позднее, чем за два месяца. Систематическим нарушением условий настоящего Договора считается невыполнение работ, предусмотренных настоящим договором два и более раз.

8.3.2. В случае отсутствия лицензии по управлению многоквартирным домом, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта Российской Федерации, по состоянию на 01.05.2015 года.

8.4. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации, о чем Собственники помещений и наниматели помещений должны быть предупреждены не позже чем за два месяца до прекращения настоящего Договора в случае, если:

8.4.1. Дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает;

8.4.2. Собственник принял иные условия Договора об управлении Домом при рассмотрении вопроса о его пролонгации, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации.

8.5. В случае расторжения договора, Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия договора, обязана передать техническую документацию (базы данных) на Дом и иные, связанные с управлением таким Домом документы, вновь выбранной управляющей организации.

8.6. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

8.7. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из «Сторон».

8.8. Договор составлен на ___ страницах и содержит 2 приложения. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью.

- Приложение 1 – акт о состоянии общего имущества Дома на __ листах.
- Приложение 2 – перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества Дома на __ листах.

9. Реквизиты сторон:

«Управляющая организация»

ООО «МКД-КОМПЛЕКС»

Адрес: Почтовый адрес:

681024 г. Комсомольск-на-Амуре

Пр. Первостроителей 21

Юридический адрес:

681024 г. Комсомольск-на-Амуре

Пр. Первостроителей 21

Телефон: (4217) 53-63-50

Электронная почта:

uksz-mkd@kna-ru.ru

ИНН: 2703048296

КПП: 270301001

ОГРН: 1082703004559

Банковские реквизиты

Дальневосточный банк Сбербанк РФ

г. Хабаровск

Р/с: 40702810370050002719

БИК: 040813608

«Собственники помещений»

Директор ООО «МКД-КОМПЛЕКС»



И.А. Казанцева

М.П.



Перечень технической документации на многоквартирные дома и иные связанные с выполнением работ по техническому обслуживанию многоквартирного дома документы. Состав и состояние общего имущества многоквартирного дома по адресам.

	Адрес	Технический (кадастровый) паспорт, шт.	Акт о состоянии общего имущества, шт.
1	ул. Копровая, д. 32		1

Перечень работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме № 32 по ул. Копровой города Комсомольск-на-Амуре Хабаровского края.

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Годовая плата, рублей	Стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц)
I	Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций и ненесущих конструкций многоквартирных домов			
1	Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:			
	<i>проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов; при выявлении нарушений - восстановление их работоспособности.</i>	2 раза в год		0,09
2	Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:			
	<i>принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями</i>	постоянно		0,09
	<i>контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.</i>	постоянно		0,09
3	Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:			
	<i>выявление, наличия деформаций, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств; в случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.</i>	2 раза в год		0,09
4	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:			
	<i>выявление нарушений условий эксплуатации, выявление прогибов, трещин; отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания; проверка состояния утеплителя, при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных</i>	2 раза в год		0,09

	<i>работ.</i>			
5	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:			
	<i>проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше; контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин; проверка кровли на отсутствие протечек; деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</i>	2 раза в год		0,13
	<i>проверка и очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод; проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи, сосулек; при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение.</i>	1 раз в неделю		0,13
6	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:			
	<i>выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выявление наличия трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</i>	2 раза в год		0,09
7	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:			
	<i>выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков, контроль состояния входов в подъезды; контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей. Разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</i>	2 раза в год		0,09
8	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:			
	<i>выявление наличия трещин в теле перегородок в местах сопряжения между собой, дверными коробками, с капитальными стенами, перекрытиями, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов; проверка звукоизоляции и огнезащиты; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</i>	2 раза в год		0,09

9	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:			
	<i>проверка состояния основания, поверхностного слоя; при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</i>	2 раза в год		0,08
10	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:			
	<i>проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</i>	2 раза в год		0,13
II	Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:			
11	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:			
	<i>техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов в вытяжных шахтах, контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления; при выявлении повреждений и нарушений разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</i>	2 раза в год		0,5
12	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов и водоподкачек в многоквартирных домах:			
	<i>проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения. При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.</i>	2 раза в год		0,26
	<i>постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования.</i>	Постоянно		0,09

13	Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:			
	<i>проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов, коллективных (общедомовых) приборов учета, разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах;</i>	2 раза в год		0,6
	<i>контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;</i> <i>контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);</i>	постоянно		0,09
	<i>восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;</i>	при необходимости		0,13
	<i>контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;</i>	постоянно		0,13
14	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:			
	<i>промывка и регулировка систем отопления;</i>	1 раз в год		0,35
	<i>удаление воздуха из системы отопления</i>	при необходимости в отопительный период		0,12
15	Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования в многоквартирном доме:			
	<i>проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, техническое обслуживание внутридомовых электросетей, наладка электрооборудования;</i>	2 раза в год		0,15
	<i>техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, наладка электрооборудования;</i> <i>контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации (при наличии).</i>	по мере необходимости		0,19

III	Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме:			
16	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:			
	<i>сухая уборка (подметание) тамбуров, лестничных площадок и маршей, холлов, коридоров;</i>	2 раза в неделю		3,7
	<i>влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, полотен дверей;</i>	1 раз в месяц		0,25
	<i>мытьё окон;</i>	1 раз в год		2,5
	<i>проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме</i>	ежемесячно		1,4
17	Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.			
	<i>очистка придомовой территории от снега и мусора наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);</i>	6 раз в неделю		0,84
	<i>в холодный период года: сдвигание свежевыпавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда;</i>	по мере необходимости		0,75
	<i>уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории.</i>	6 раз в неделю		0,45
	<i>уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.</i>	6 раз в неделю		0,32
18	Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года			
	<i>подметание и уборка придомовой территории; уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории.</i>	6 раз в неделю		3,15
	<i>выкашивание газонов</i>	3 раза в год в летний период		0,7
	<i>осмотр и контроль состояния малых архитектурных форм, детского и спортивного оборудования</i>	постоянно		0,08
19	Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов	6 раз в неделю		2,27
20	Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации.	2 раза в год		0,7
21	Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.	постоянно		0,55

22	Ведение базы данных технического состояния многоквартирного дома, базы данных начисления платежей, взысканию задолженности, технической документации, предоставление потребителям услуг, в том числе собственникам помещений информации, связанной с оказанием услуг и выполнением работ в соответствии с действующим законодательством.	постоянно		0,2
ИТОГО				21,65