

ДОГОВОР № 47 _____
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ
№ 47 ул. 50-летия ВЛКСМ

г. Челябинск

ООО УК «Металлург»

Общество с ограниченной ответственностью Уполномоченная компания «Металлург», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Афанасьева Олега Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и:

Ф.И.О. _____

Номер государственной регистрации права собственности: _____

Дата государственной регистрации права собственности: _____

Доля в праве _____

именуемый в дальнейшем «Собственник», имеющий в собственности жилое помещение в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Челябинск, ул. Краснооктябрьская, д. № 20А, кв. № _____, общая площадь жилого помещения кв.м., _____, с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен Сторонами на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от « ____ » _____ г.).

1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.3. Стороны договорились понимать используемые в настоящем договоре термины в следующем значении:

Многоквартирный дом - инженерное сооружение, состоящее из совокупности архитектурно-строительных элементов: фундамента, стен, перегородок, межэтажных перекрытий, крыши, и включающее в себя:

жилые и нежилые помещения;

помещения общего пользования;

места общего пользования;

технические системы жизнеобеспечения.

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке.

Пользователь - Собственник, его представитель (по закону или по доверенности) и иные лица, зарегистрированные в его жилом помещении, наниматели жилых помещений и члены их семей, владельцы нежилых помещений, пользующиеся ими на основании договоров купли-продажи, дарения, аренды либо по иным законным основаниям.

Управляющая организация - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Состав общего имущества – общее имущество многоквартирного дома, предназначенного для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения, не являющиеся частями квартир и нежилых помещений, а именно:

- межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи и чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации;

- иное оборудование обслуживающее более одного помещения в данном доме (технические подвалы);

- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, электрическое, санитарно – техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные

на указанном земельном участке. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Ресурсоснабжающая организация - юридическое лицо независимо от организационно правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

Коммунальные ресурсы - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, природный газ, тепловая энергия, бытовой газ в баллонах, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, проводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Коммунальные услуги - осуществление деятельности по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов.

Управление многоквартирным домом - организационные и технические мероприятия, направленные на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания собственников помещений, обеспечение бесперебойного потребления коммунальных услуг и надлежащее содержание общего имущества при соблюдении обязательных требований законодательных и нормативных актов.

Содержание многоквартирного дома - услуги и работы по обследованию, техническому надзору и обслуживанию, ремонту и уборке общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории в границах, установленных в соответствии с действующим законодательством. В работы по содержанию включаются работы по дезинсекции, дератизации, очистке вентканалов и дымоходов, обследование контуров заземления, поверка и обслуживание приборов общедомовых приборов учета, техническое обслуживание и освидетельствование лифтов и т.д.

Техническое обслуживание многоквартирного дома - работы по поддержанию исправности общего имущества многоквартирного дома.

Ремонт многоквартирного дома - работы по восстановлению исправности общего имущества многоквартирного дома.

Граница эксплуатационной ответственности:

• **между общим имуществом в многоквартирном доме и сетями сетевых и ресурсоснабжающих организаций** – внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением с ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

• **между Управляющей организацией и Собственником на инженерных сетях в многоквартирном доме** - указана в Приложении №4 к настоящему договору.

1.4. При выполнении настоящего договора стороны руководствуются Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, постановлениями правительства РФ от 13.08.2006г. №491, от 03.04.2013г. №290, от 06.05.2011г. №354, от 15 мая 2013г. №416 и другим действующим законодательством РФ.

2. Предмет Договора

2.1. Цель договора - обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, улучшение технического состояния многоквартирного дома по сравнению с уровнем, имеющимся на момент заключения договора управления, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также обеспечение предоставления коммунальных услуг.

2.2. Управляющая организация от своего имени, по поручению и за счет Собственников за вознаграждение обязуется оказывать услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома (далее по тексту - МКД), обеспечивать предоставление коммунальных услуг Собственникам и иным Пользователям, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Перечень работ по управлению, обслуживанию и ремонту общего имущества определен в Приложении №2.

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

2.4. Состав общего имущества в многоквартирном доме по настоящему договору определяется статьей 36 Жилищного кодекса РФ. Состав общего имущества МКД, в отношении которого осуществляется управление, и его характеристики указаны в техническом паспорте на многоквартирный дом и в Приложении №1 к настоящему договору.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Управлять общим имуществом многоквартирного жилого дома в соответствии с условиями настоящего Договора, с учетом изменений, которые могут быть внесены в Договор в процессе исполнения обязательств по нему, а так же в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

3.1.2. Самостоятельно, или с привлечением иных юридических лиц организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, обеспечивать предоставление коммунальных услуг и осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

3.1.3. Осуществлять прием, хранение и передачу технической документации на МКД, в порядке, предусмотренном действующим законодательством, их актуализацию и восстановление (при необходимости), а также иную документацию, связанную с исполнением настоящего Договора.

3.1.4. Осуществлять сбор, хранение и обновление информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество в МКД с учетом требований нормативно-правовых актов в сфере ЖКХ, а также законодательства РФ о защите персональных данных.

3.1.5. Проводить плановые осмотры общего имущества МКД.

3.1.6. Исходя из оценки технического состояния общего имущества МКД, разрабатывать предложения о видах, объемах и сметной стоимости работ по текущему ремонту, доводить до сведения собственников для принятия ими решения на общем собрании по очередности выполнения данных работ в течение срока действия настоящего договора.

3.1.7. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление МКД, а так же предоставить Собственнику и иным Пользователям информацию о телефонах аварийно-диспетчерской службы, путем размещения ее на платежных документах и информационных стендах МКД.

3.1.8. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме. Без согласования с собственником выполнять работы аварийного характера для создания благоприятных и безопасных условий проживания. Сроки устранения неисправностей при выполнении работ аварийного характера указаны в Приложении №3 к настоящему договору.

3.1.9. Устранять неисправности общего имущества, находящегося в помещении собственника, после предоставления доступа в жилое помещение, в сроки, установленные действующим законодательством.

3.1.10. Организовать начисление платежей, установленных настоящим Договором, обеспечивая направление (доставку) платежных документов в срок до последнего календарного числа текущего месяца.

3.1.11. Рассматривать обращения Собственников и лиц, пользующихся его помещением, вести их учет, принимать меры, необходимые для устранения указанных в обращениях недостатков в установленные сроки. В течение 30 дней со дня получения письменного обращения информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.

3.1.12. Информировать Собственников и иных лиц, пользующихся его помещением о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг с указанием причин перерыва в сроки, предусмотренные действующим законодательством, путем размещения информации на информационных стендах МКД.

3.1.13. Осуществлять регистрационный учет по месту жительства и месту пребывания граждан, проживающих в МКД, а также предоставлять требуемые сведения органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, с оформлением необходимой документации.

3.1.14. На основании решения Общего собрания собственников, утвержденного протоколом общего собрания собственников, организовать проведение текущего, капитального ремонта общего имущества МКД.

3.1.15. Представлять отчет о расходовании денежных средств за календарный год в течение первого квартала следующего года, путем размещения на информационных стендах компании и публикации на официальном Сайте www.oooukmetallurg.ru.

3.1.16. Осуществлять контроль соблюдения качества коммунальных услуг, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями.

3.1.17. На основании заявки собственника или лиц, пользующихся его помещением в многоквартирном доме, направлять своего представителя для составления акта по факту непредоставления или ненадлежащего предоставления коммунальных услуг, ненадлежащего содержания и обслуживания дома, а также по факту причинения ущерба общему имуществу дома или помещениям собственника.

3.1.18. Предоставлять Собственникам информацию в соответствии со Стандартом раскрытия информации.

3.1.19. Информировать Собственников об изменении платы за жилое помещение и тарифов на коммунальные услуги путем размещения соответствующей информации на платежных документах, информационных стендах МКД и на сайте Управляющей организации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе определять исполнителей для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.2.2. Представлять интересы собственников МКД в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных, правоохранительных органах, органах прокуратуры, в судах различной юрисдикции и прочих организациях по вопросам, связанным с управлением МКД.

3.2.3. Информировать Собственников о необходимости проведения внеочередного общего собрания собственников путём размещения информации в местах общего пользования МКД для решения вопросов об изменении платы за услуги Управляющей организации, платы за содержание и ремонт общего имущества МКД при недостаточности средств для проведения таких работ, а также других вопросов.

3.2.4. Требовать обеспечения доступа в занимаемые Собственниками или пользователями помещения представителям Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ.

3.2.5. Совместно с собственниками помещений, устанавливать количество фактически проживающих в жилом помещении человек и составлять соответствующий Акт.

3.2.6. Оказывать услуги по заполнению бланков, в соответствии с утвержденным перечнем для собственников и пользователей жилых помещений в многоквартирном доме, по следующим направлениям:

- по вопросам регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учёта по месту жительства и пребывания;
- по выдаче справок о зарегистрированных лицах населению.

3.2.7. Выносить предписания собственникам и пользователям помещений для устранения выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.

3.2.8. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственников и пользователей помещений по оплате за жилищные и прочие услуги.

3.2.9. Привлекать подрядные организации, расчетно-кассовые центры для проведения начислений, выставление и доставку Собственникам платежных документов, сбор денежных средств за содержание и ремонт.

3.2.10. Совместно с собственниками помещений разрабатывать и проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергоэффективности.

3.2.11. Осуществлять за дополнительную плату технологическое присоединение энергопринимающих устройств, а так же увеличение максимальной мощности жилых и нежилых помещений.

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

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Своевременно и в полном объеме вносить плату, в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

3.3.2. В случае, если принадлежащее собственнику помещение передано на законных основаниях в пользование иного лица (договор найма, аренды и т.д.), Собственник принимает на себя обязательство по обеспечению оплаты услуг Управляющей организации и возмещению ее расходов Пользователем.

3.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов (при наличии), на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;
- не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.
- не нарушать имеющиеся схемы инженерного оборудования;
- другие требования законодательства РФ.

3.3.4. В 30-тидневный срок с момента получения от управляющей организации уведомления о необходимости проведения текущего, капитального ремонта, принять решение на общем собрании собственников о проведении (не проведении) текущего, капитального ремонта, сроке его начала, порядке финансирования и другим вопросам, связанным с проведением ремонта. Решение собственников, оформленное в виде протокола общего собрания, предоставить в адрес управляющей организации.

3.3.5. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (-ях), об изменении числа проживающих совместно с Собственником, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 дней.

- договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма, а также свидетельство о собственности на помещение.

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ; о предстоящем переустройстве или перепланировке помещений.

3.3.6. Обеспечить доступ к общему имуществу многоквартирного дома в принадлежащем собственнику жилом помещении представителям Управляющей организации, обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ. В случае отсутствия непосредственного доступа к общему имуществу, осуществить демонтаж ограждающих элементов и конструкций отделки своими силами и за свой счет.

3.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. Не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, без согласования с Управляющей организацией.

3.3.8. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.9. В зимнее и весеннее время, по мере накопления снега на балконах и козырьках балконов, очищать балконы и козырьки от снега, глыб и сосулек, соблюдая технику безопасности по отношению к третьим лицам.

3.3.10. При возникновении аварийных ситуаций сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.

3.3.11. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома, производить переустройство и перепланировку помещения в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.

3.3.12. В случае возникновения необходимости за свой счет проводить не установленные Договором работы и услуги, в том числе связанные с ликвидацией последствий аварий наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями условий настоящего Договора.

3.3.13. В случае заключения прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг, производить оплату за полученные услуги непосредственно ресурсоснабжающим организациям, а также нести ответственность непосредственно перед ресурсоснабжающими организациями за их неоплату.

3.3.14. Предоставить Управляющей организации право заключать договоры об использовании общего имущества многоквартирного дома (в т.ч. договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, аренду, энергосервисный контракт).

3.3.15. Предоставить Управляющей организации право на обработку своих персональных данных в соответствии с федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных».

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Предоставлять помещения в пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с Собственниками в принадлежащих им жилых помещениях, осуществляются ими в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.4.2. Выступать инициатором общих собраний собственников.

3.4.3. Требовать от Управляющей организации предоставления (до конца первого квартала года, следующего за отчетным) ежегодного Отчета о выполнении договора управления.

3.4.4. Вносить предложения по улучшению деятельности Управляющей организации.

3.4.5. Осуществлять контроль выполнения Управляющей организацией ее обязательств по договору, участвовать в обследовании общего имущества в доме, участвовать в приемке работ.

- 3.4.6. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).
- 3.4.7. Заключать прямые договоры на предоставление коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями.
- 3.4.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

4. Цена и порядок расчетов

- 4.1. Собственник или иной Пользователь производит оплату в рамках Договора за содержание и текущий ремонт общего имущества МКД. Плата за услуги по управлению многоквартирным домом включена в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения и составляет 12 (двенадцать) процентов.
- 4.2. Плата за услуги по содержанию и ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме.
- 4.3. Размер платы за жилищные услуги, определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей организации, и не может быть ниже тарифов установленных органам местного самоуправления г. Челябинска. Если Собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления г. Челябинска, для расчетов с гражданами, являющимися нанимателями жилых помещений муниципального жилищного фонда.
- 4.4. В случае, если собственники помещений многоквартирного дома на общем собрании приняли решение об установлении иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, либо о дополнительной оплате работ капитального, текущего ремонта, либо иных работ, оплата вносится собственниками и нанимателями в размерах и сроки, определенные решением общего собрания собственников многоквартирного дома.
- 4.5. Плата за жилищные услуги определяется исходя из общей площади занимаемого Собственником или иным Пользователем жилого (нежилого) помещения.
- 4.6. Оплата Собственником или иными Пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов Управляющей организации, если иной срок не установлен действующим законодательством или соглашением Сторон.
- 4.7. В случае принятия органом местного самоуправления нового размера стоимости за ремонт и содержание жилого помещения Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.
- 4.8. Неиспользование помещений или временное отсутствие по месту проживания не является основанием невнесения платы за управление, содержание и ремонт жилого помещения.

5. Ответственность сторон

- 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.
- 5.2. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу МКД, возникший по ее вине.
- 5.3. Непредставление Собственниками протокола общего собрания собственников МКД, либо представление протокола общего собрания собственников с принятым отрицательным решением собственников по вопросам касающимся проведения текущего или капитального ремонта освобождает Управляющую организацию от ответственности за ущерб, возникший по причине отказа собственников от проведения капитального и (или) текущего ремонта.
- 5.4. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, Собственник или иной пользователь уплачивает Управляющей организации пени в размере и порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.5. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.
- 5.6. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.
- 5.7. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.8. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества, возникшего до начала ею управления данным многоквартирным домом, что подтверждается документами о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

5.9. В случае истечения нормативного срока эксплуатации технических систем и оборудования МКД Управляющая организация не несет ответственность за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния данных систем и оборудования, а также за качество услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, если указанное качество зависит от общего состояния технических систем и оборудования, эксплуатируемого по истечении нормативного срока.

5.10. Собственники несут ответственность за причинение материального и морального вреда третьим лицам в случае, если вред наступил вследствие не предоставления доступа к общедомовым коммуникациям в принадлежащем им помещении для проведения профилактических или аварийных работ.

6. Форс – мажор

6.1. Стороны не несут ответственность по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

- невыполнение явилось следствием непреодолимой силы, возникшим после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера (ураганов, гроз, снегопадов, наводнений, пожаров, военных действий, терактов и т.д.).

6.2. Сторона, ссылающаяся на обстоятельства непреодолимой силы, обязана незамедлительно проинформировать другую сторону о наступлении подобных обстоятельств. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

7. Срок действия договора, порядок его изменения и расторжения

7.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством и положениями настоящего договора.

7.2. Договор заключен сроком на 5 (пять) лет.

7.3. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления за два месяца до окончания срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Количество пролонгаций неограниченно.

7.4. Договор считается расторгнутым с момента прекращения права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

7.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору принимаются по соглашению сторон и оформляются в письменном виде.

7.6. Настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе Управляющей организации, с предварительным уведомлением за 2 месяца в случае:

- Собственники помещений на своем общем собрании приняли решения касающиеся изменения условий Договора управления, которые оказались неприемлемыми для Управляющей организации;

- Собственники помещений регулярно не исполняют своих обязательств по Договору управления, в том числе в части оплаты по договору.

О расторжении Договора Управляющая организация уведомляет собственников одним из следующих способов: путем размещения данной информации на информационных стендах в местах общего пользования МКД, на сайте Управляющей организации или на платежных документах.

7.7. Настоящий Договор может быть расторгнут по инициативе Собственников помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников с уведомлением Управляющей организации за два месяца до его расторжения при условии, если управляющая организация не выполняет свои обязательства по договору управления.

7.8. Стороны могут досрочно расторгнуть договор управления по соглашению обеих сторон.

7.9. В случае досрочного расторжения договора Управляющая организация вправе потребовать от Собственников возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему договору, понесенных до момента расторжения настоящего Договора. При этом

обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов

7.10. Договор считается исполненным после выполнения взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между сторонами. Расторжение Договора не является основанием для собственника в прекращении обязательств по оплате задолженности за полученные услуги и выполненные работы по управлению и содержанию МКД.

8. Прочие условия

8.1. Все споры и разногласия, возникшие между сторонами по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров, при недостижении соглашения они подлежат разрешению в судебном порядке.

8.2. Надлежащим уведомлением собственников о проведении общего собрания, считать один из следующих способов: размещение информации за 10 дней на досках объявлений в местах общего пользования, на обратной стороне счет-квитанций, на официальном Сайте www.oooukmetallurg.ru.

8.3. Уполномоченное собственниками лицо осуществляет приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме путем подписания соответствующего акта. В случае неявки уполномоченного лица для приемки работ, услуг, или неподписания акта без обоснованных причин в течение 3 рабочих дней со дня его составления, акт выполненных работ, оказанных услуг подписывается Управляющей организацией в одностороннем порядке. Работы, услуги, удостоверенные односторонним актом в указанных случаях, считаются принятыми собственниками.

8.4. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств третьими лицами, использующими помещения Собственника (нанимателями, арендаторами), в части своевременной оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты иных, предусмотренных данным договором услуг.

8.5. Собственник согласен на обработку, хранение и передачу третьим лицам его персональных данных исключительно в целях исполнения данного Договора.

8.6. Обо всех изменениях в платежных и почтовых реквизитах, смене собственника помещения стороны обязаны извещать друг друга в течение 5 (пяти) календарных дней. Действия, совершенные по устаревшим реквизитам до уведомления об их изменении, считаются исполненными надлежащим образом.

8.7. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых хранится у Управляющей организации, другой у Собственника.

8.8. Согласно п. 2 ст. 160 ГК РФ, стороны допускают факсимильное воспроизведение подписи («факсимиле») директора Управляющей организации с помощью средств механического или иного копирования электронно-цифровой подписи, либо аналога собственной подписи. При этом факсимильная подпись будет иметь такую же силу, как подлинная подпись руководителя Управляющей организации.

8.9. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором, стороны руководствуются решением общего собрания собственников помещений и действующим законодательством.

8.10. Неотъемлемой частью настоящего Договора является:

Приложение №1 - «Состав общего имущества многоквартирного дома»

Приложение №2 - «Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома»

Приложение №3 - «Сроки устранения неисправностей и нормативные параметры коммунальных услуг»

Приложение №4 – «Граница эксплуатационной ответственности на инженерных сетях в многоквартирном доме между Управляющей организацией и Собственником»

9. Юридические адреса и реквизиты сторон:

«Управляющая организация»:

ООО УК «Металлург»
454025, г. Челябинск, ул. 50-летия ВЛКСМ, д. 39, кв. 48
ИНН: 7450067914 КПП: 746001001
ОГРН: 1107450001526

«Собственник»:

Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту

Состав общего имущества определен в соответствии с п. 1 ст. 36 и пп. 1 п. 3 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, в целях выполнения обязанностей Управляющей организацией по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принадлежащего собственникам помещений в данном доме на праве общей долевой собственности.

В состав общего имущества многоквартирного дома входят 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), а так же 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, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, забор и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее - общее имущество в многоквартирном доме) согласно технического паспорта.

Перечень состава общего имущества многоквартирного дома :

- 1) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование) - согласно технического паспорта;
- 2) крыша;
- 3) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- 4) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- 5) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- 6) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- 7) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.
- 8) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического оборудования, общего пользования.
- 9) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков до приборов отопления, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии.
- 10) внутридомовая 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, систем автоматической пожарной сигнализации, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а так же другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

«Управляющая организация»:

ООО УК «Металлург»
454025, г. Челябинск, ул. 50-летия ВЛКСМ, д. 39, кв. 48
ИНН 7450067914, КПП 746001001
ОГРН 1107450001526

«Собственник»:

**Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома*
по адресу: г. Челябинск, ул. Краснооктябрьская, д. №20А**

№	Наименование работы (услуги)	Периодичность
1	Сантехнические работы	
1.1	Плановое техническое обслуживание инженерных сетей.	2 раза в год
1.2	Поддержание эксплуатационных характеристик инженерных сетей: Внеплановые работы по ТР. Плановые работы по ТР. Внеплановое обслуживание.	Постоянно
1.3	Запуск системы отопления	1 раз в год
1.4	Консервация системы отопления	1 раз в год
1.5	Промывка выпусков системы канализации	1 раз в год
1.6	Промывка и гидравлические испытания Центрального отопления	1 раз в год
	Итого	
2	Электротехнические работы	
2.1	Плановое техническое обслуживание электрических сетей.	2 раза в год
2.2	Профилактическое обслуживание электрических сетей	2 раза в год
2.3	Поддержание эксплуатационных характеристик электросетей: Внеплановые работы по ТР. Плановые работы по ТР. Внеплановые работы по обслуживанию.	Постоянно
	Итого	
3	Общестроительные работы	
3.1	Поддержание эксплуатационных характеристик конструктивных элементов: Внеплановые работы по ТР. Плановые работы по ТР. Внеплановые работы по обслуживанию.	Постоянно
3.2	Восстановление герметизации межпанельных стыков (с вскрытием)	По мере необходимости
	Итого	
4	Кровельные работы	
4.1	Плановое техническое обслуживание мягкой кровли	2 раза в год
4.2	Текущий ремонт кровли	По мере необходимости
4.3	Очистка мягкой кровли от мусора	1 раз в год
	Итого	
5	Санитарное обслуживание	
5.1	Уборка мест общего пользования	2 раза в месяц
5.2	Уборка придомовой территории	5 раз в неделю
5.3	Вывоз строительного, бытового, растительного мусора	По мере необходимости
5.4	Уборка подвальных или чердачных помещений от бытового мусора	По мере необходимости
5.5	Выкашивание газонов	По мере необходимости
5.6	Очистка территорий от наледи и льда (выходы из подъездов)	По мере необходимости
5.7	Посыпка территории противогололедными составами	По мере необходимости
5.8	Полная уборка лестничных клеток (протирка подоконников, почтовых ящиков, отопительных приборов, обметание потолков)	1 раз в год
5.9	Мытье окон	1 раз в год
	Итого	
6	Осмотры	
6.1	Осмотр мест общего пользования и подвальных помещений	2 раза в год
6.2	Осмотр наружных ограждающих конструкций	2 раза в год
	Итого	
7	Услуги по управлению	
7.1	Услуги расчетно-кассового центра по начислению и сбору платежей, а так же работе с неплательщиками	Постоянно
7.2	Услуги паспортной службы	Постоянно
7.3	Услуги по управлению (организация и проведение собраний собственников МКД, подготовка перечней работ и услуг, заключение договоров, планирование, организация и материально-техническое обеспечение работ, оформление весенних и осенних осмотров с составлением отчетной документации, работа с обращениями граждан, подготовка отчетов об оказанных услугах, хранение и ведение технической документации по МКД).	Постоянно
	Итого	
8	Особые и специализированные работы	
8.1	Аварийно-диспетчерское обслуживание	Круглосуточно
8.2	Дератизация подвалов и мест общего пользования	По мере необходимости
8.3	Проверка дымоходов и вентиляционных каналов	2 раза в год
	Итого	
9	Благоустройство территории	
9.1	Обслуживание и ремонт малых архитектурных форм	По мере необходимости
9.2	Обрезка деревьев и кустарников	По мере необходимости

* Данный перечень составлен в виде совокупности комплексов мероприятий, содержащих в себе все услуги и работы, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные ПП 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»

1.Сроки устранения неисправностей при выполнении непредвиденного (аварийного) ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования

Неисправности конструктивных элементов и оборудования общего имущества многоквартирного дома	Предельный срок выполнения ремонта
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода	5 суток
Стены	
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек: в зимнее время	1 сутки
в летнее время	3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 суток
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	немедленное принятие мер безопасности
Полы	
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 суток
Дымоходы и вентканалы	
Трещины и неисправности в дымоходах, вентканалах, вызывающие отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сутки (с незамедлительным прекращением эксплуатации до исправления)
Санитарно-техническое оборудование	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах (в отношении общедомового имущества)	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	немедлительно
Неисправности мусоропроводов	1 сутки
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования при наличии переключателей кабелей на вводе в дом	не более 2 часов
Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	немедлительно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	1 сутки

Примечание. Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки собственников помещений.

2. Нормативные параметры коммунальных услуг

Нормативы предоставляемых ресурсоснабжающими организациями коммунальных услуг:

Горячее водоснабжение – бесперебойное, круглосуточное в течении года.

Обеспечение нормативной температуры воды в точке разбора – не менее 55°С для закрытых систем горячего водоснабжения из оцинкованных труб. Предусматривается прекращение подачи горячей воды в связи с проведением планово-предупредительного ремонта (ППР), не превышающее 21 дня. Плановый ремонт проводится в летнее время с извещением жителей за 3 дня до начала ремонта.

Холодное водоснабжение – бесперебойное, круглосуточное в течении года.

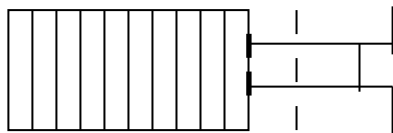
Водоотведение – бесперебойное, круглосуточное в течении года.

Отопление – бесперебойное, круглосуточное в течение отопительного сезона, поддержание температуры воздуха в жилых помещениях согласно действующим нормам и правилам (+18°С, +20°С – в угловых комнатах) при условии выполнения жильцами мероприятий по утеплению жилого помещения.

**Граница эксплуатационной ответственности на инженерных сетях в многоквартирном доме
между Управляющей организацией и Собственником**

№ п/п	Ответственность сторон*	
	Управляющая организация	Собственник
1.	Стояки горячего и холодного водоснабжения, отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков, а также запорно-регулирующая арматура на внутриквартирной разводке.	Трубопроводы горячего и холодного водоснабжения, после отключающих устройств, расположенных на ответвлениях от стояков, включая сантехоборудование.
2.	Стояки внутридомовой системы отопления, отключающие устройства на ответвлениях от стояков	Отопительные приборы (их замена производится за счёт средств собственника)
3.	Внутридомовая система электроснабжения и электрические устройства (за исключением квартирных счетчиков электроэнергии), отключающие устройства на квартиру	Внутриквартирные устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитках (включая счётчики электроэнергии).
4.	Внутридомовая система канализации, общий канализационный стояк вместе с крестовинами и тройниками	Внутриквартирные трубопроводы канализации от раструба крестовин или тройника общего стояка.
5.	Внутренняя система газоснабжения до первого отключающего устройства (включая отключающее устройство)	Газовое оборудование и подключающее устройство.
		Примечание: Все вышеперечисленное оборудование принадлежит «Собственнику» на праве собственности и за его сохранность, и надлежащее использование отвечает он лично.

*Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между Управляющей организацией и Собственником обозначена пунктирной линией на схеме.



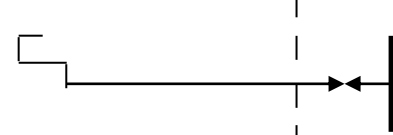
Отопление

до сварочного (резьбового) соединения перед отопительным прибором на ответвлениях от стояков в помещении



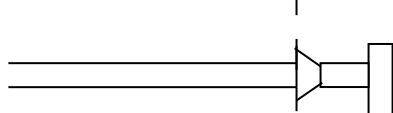
ГВС

до первого вентиля (вкл.) на ответвлении от стояка в помещении



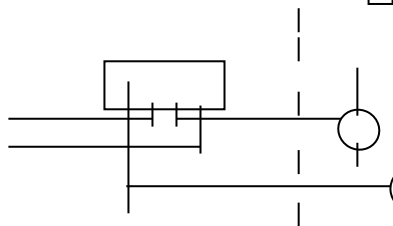
ХВС

до первого вентиля (вкл.) на ответвлении от стояка в помещении



Водоотведение

до первого раструба в помещении



Эл.сеть

до эл. счетчика