

**Договор
управления многоквартирным домом № 3**

г. Челябинск

«23» ноября 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Звезда АЛЬФА», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», в лице директора Горбуновой Анны Владимировны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и «**Собственники**» жилых, нежилых помещений в многоквартирном доме по адресу: Челябинская обл., поселок Западный, микрорайон Конфетти, ул. Дружбы, дом № 3, с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, решения вопросов пользования указанным имуществом.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Условия настоящего Договора утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 23.11.2023 г. № 1) и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Собственник поручает, а Управляющая организация, в течение согласованного срока за оплату, обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом, обслуживанием придомовой и общей территории жилого комплекса в пределах границ, определенных границами жилого комплекса и находящего на его территории общего имущества (дороги, малые архитектурные формы, ограждения, зеленые насаждения и прочие элементы благоустройства), а именно:

- 1) оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее имущество);
- 2) оказывать услуги и выполнять работы по управлению, надлежащему содержанию и ремонту имущества, расположенного на территории жилого комплекса;
- 3) обеспечивать предоставление коммунальных услуг (холодного водоснабжения, водоотведения, горячего водоснабжения, отопления, электроснабжения) собственникам помещений и иным лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (далее – потребителям);
- 4) осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельность.

1.3. В состав общего имущества собственников помещений многоквартирного дома входят помещения в данном здании, предназначенные для обслуживания более одного помещения, в том числе лестничные площадки, расположенные вне помещений собственников, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты. Коридоры, лестничные клетки, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное, обслуживающее более одного помещения, оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие, несущие и ненесущие конструкции, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположено здание, с элементами озеленения и благоустройства, объекты, расположенные на указанном земельном участке, - малые архитектурные формы, элементы спортивных, игровых, детских комплексов, согласно технического паспорта, ограждение (забор) с запирающими устройствами, система видеонаблюдения, парковочная площадка с мусорными контейнерами, а так же используемые собственниками помещений прилегающие дорожные, тротуарные покрытия и подъездные пути.

Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние указаны в Приложении №2 к Договору.

1.4. Перечень услуг, работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме перечислены в Приложении №3.

1.5. Управление многоквартирным домом, исходя из технического состояния и задания собственников помещений, осуществляется по договору в целях сохранения многоквартирного дома в существующем состоянии, отвечающем требованиям надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме в пределах средств начисленных и оплаченных собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

1.6. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном разделом 3 настоящего Договора.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Управлять общим имуществом многоквартирного жилого дома в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

2.1.2. Самостоятельно или с привлечением юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг путем заключения соответствующих договоров и соглашений, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

2.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

2.1.4. Принять, вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

- 2.1.5. Проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома и корректировать техническую документацию МКД в соответствии с результатами осмотра, отражающие состояние дома.
- 2.1.6. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
- 2.1.7. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома, а также работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.
- 2.1.8. Осуществлять рассмотрение предложений, жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственника и иных Пользователей и принимать соответствующие меры в установленные законодательством сроки с учетом пункта 6.2. настоящего Договора.
- 2.1.9. Ежемесячно производить начисление платежей, установленных в разделе 4 настоящего Договора.
- 2.1.10. Организовать прием платежей собственников и пользователей помещений через банковские и (или) иные организации путем заключения соответствующих договоров с такими организациями.
- 2.1.11. Обеспечить прием и распределение поступивших платежей по видам услуг, удерживать плату за услуги по управлению МКД, причитающиеся Управляющей организации.
- 2.1.12. На основании заявки Собственника или Пользователя помещения, в течение десяти рабочих дней направлять уполномоченное лицо для осмотра и составления акта о причиненном ущербе общему имуществу МКД и (или) внутренней отделке Помещения Собственника и (или) имуществу. Акт составляется в присутствии Собственника или Пользователя помещения.
- Копия акта вручается Собственнику или Пользователю помещения в десятидневный срок с момента осмотра либо с момента обращения за копией акта.
- 2.1.13. В случае причинения вреда внутренней отделке Помещения и (или) имуществу Собственника не по вине Управляющей организации, услуги по осмотру и составлению акта, оказываются на платной основе в соответствии с действующим на день оплаты перечнем дополнительных услуг, утвержденным приказом Управляющей организации.
- 2.1.14. В течение 30 (тридцати) дней со дня поступления документов, указанных в п. 3.3.24 настоящего договора провести анализ представленных документов с целью определения легитимности собрания, а также исключения образования совета дома без проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также нарушения процедуры проведения общего собрания собственников, предусмотренной Жилищным кодексом РФ.
- 2.1.15. Исполнять иные обязательства, предусмотренные действующим законодательством, предусмотренные в составе платы за содержание и ремонт помещения.

2.2. Управляющая организация вправе:

- 2.2.1. 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.
- 2.2.2. Представлять интересы собственников МКД в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных, правоохранительных и иных органах, органах прокуратуры, в судах, арбитражных судах и прочих организациях по вопросам, связанным с управлением МКД.
- 2.2.3. 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.
- 2.2.4. Уведомлять Собственников о необходимости принять решение о проведении (не проведении) текущего и (или) капитального ремонта на общем собрании собственников многоквартирного дома путем размещения соответствующей информации на обратной стороне счета-квитанции, направляемой Собственнику в соответствии с пунктом 4.5 договора, а также в местах общего пользования.
- 2.2.5. Требовать обеспечения доступа в занимаемые Собственниками или Пользователями помещения для представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в часы работы Управляющей организации, для выполнения неотложных аварийных работ – круглосуточно.
- 2.2.6. Оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы, не предусмотренные настоящим договором, а также не являющиеся обязательными для выполнения Управляющей организацией в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 2.2.7. Выносить предписания собственникам и пользователям помещений, требовать устранения выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.
- 2.2.8. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственника и Пользователя помещений по оплате за содержание и ремонт помещения, коммунальные и прочие услуги, путём:
- вступления в переговоры по вопросу досудебного погашения задолженности, посредством выхода на контакт в телефонном режиме и по месту регистрации, нахождения должника.
 - направления, либо вручения должникам претензий (требований, уведомлений) о погашении задолженности;
 - подачи заявлений в судебные органы.
- 2.2.9. Проверять соблюдение Собственником или иными Пользователями требований, установленных п.п. 3.3.1., 3.3.3 - 3.3.17 Договора.
- 2.2.10. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

2.3. Собственник обязуется:

2.3.1. Своевременно, в полном объеме, в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по договору услуги. Возмещать Управляющей организации понесенные непредвиденные расходы, связанные с исполнением договора. Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией счет-квитанцию на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме самостоятельно забирает счет на оплату и акт выполненных работ в Управляющей организации в срок до 10-го числа месяца, следующего за истекшим. По истечению указанного срока Управляющая организация направляет Собственнику нежилого помещения счет на оплату и акт выполненных работ по почте заказным письмом. Неполучение счета на оплату и акта выполненных работ не освобождает Собственника от обязанности оплатить предоставленные ему услуги по договору.

2.3.2. 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.

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

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, 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, не допускать загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в Помещении(ях) работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами, не нарушая покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (в рабочие дни в период с 22.00 до 6.00; в выходные дни — субботу и воскресенье, а также в государственные или региональные праздничные дни, признанные нерабочими - с 23.00 до 8.00);

- своевременно исполнять предписания Государственной жилищной инспекции Челябинской области и других контролирующих органов;

- бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома, в том числе, — малые архитектурные формы, системы ограждения, зеленые насаждения, покрытия детских площадок. И иным элементам благоустройства;

- своевременно исполнять предписания Управляющей организации (об устранении нарушений законодательства);

- исполнять другие требования законодательства РФ.

2.3.4. В соответствии с п.п. 2.2.4. Договора в 30-тидневный срок с момента получения от Управляющей организации уведомления Собственника о необходимости проведения текущего и (или) капитального ремонта (пункт 2.2.4 договора), принять решение на общем собрании собственников о проведении (не проведении) текущего и (или) капитального ремонта, сроке его начала, порядке финансирования и другим вопросам, связанным с проведением ремонта. Решение собственников, оформленное в виде протокола общего собрания, направить в адрес управляющей организации.

2.3.5. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма, а также выписки из Единого государственного реестра прав на объект.

- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в Помещения в случае временного отсутствия Собственников и Пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;

- об имеющихся в помещении повреждениях, аварийных ситуациях элементов общего имущества.

2.3.6. Обеспечить доступ к общему имуществу многоквартирного дома в принадлежащем Собственнику 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, прочистки канализационных сетей и прочих действий, касающихся обслуживания общего имущества.

2.3.7. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, выделенной при проектировании дома, 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. Получать согласование Управляющей организации для увеличения максимальной мощности электрической сети помещения, превышающей предусмотренную технической документацией на МКД.

2.3.8. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику или иным Пользователям услуг в рамках настоящего Договора.

2.3.9. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

2.3.10. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

- 2.3.11. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.
- 2.3.12. Не производить демонтаж, реконструкцию, иные изменения строительных конструктивных элементов, находящихся в помещении Собственника, и, являющихся общим имуществом.
- 2.3.13. Не размещать информацию рекламного характера на внешней стороне балконного перекрытия.
- 2.3.14. 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.
- 2.3.15. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую диспетчерскую службу Управляющей организации.
- 2.3.16. Производить переустройство и перепланировку Помещения в соответствии с установленным действующим законодательством порядком.
- 2.3.17. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.
- 2.3.18. В целях учета потребленных коммунальных ресурсов использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку.
- 2.3.19. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области и органов городского самоуправления Челябинска применительно к условиям настоящего Договора.
- 2.3.20. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.
- 2.3.21. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией, не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями пунктов 2.3.1 – 2.3.18 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.
- 2.3.22. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и исполняют обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.
- 2.3.23. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, исполняет обязанности и несет ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.
- 2.3.24. В случае отсутствия на многоквартирном доме избранного собственниками совета дома, во исполнение ст.161.1 ЖК РФ и в порядке ст.ст.44-46 ЖК РФ, избрать совет многоквартирного дома на общем собрании собственников.
- 2.3.25. В случае избрания на многоквартирном доме совета дома, а также в случае избрания совета дома в ином составе, подтвердить легитимность принятого собственниками решения об избрании/переизбрании совета дома, представив в Управляющую организацию копии (оригиналы) бланков решений в течение 10 (десяти) дней после даты, указанной в протоколе об избрании/переизбрании совета дома.

2.4. Собственник имеет право:

- 2.4.1. Предоставлять помещения в наем, 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.
- 2.4.2. Выступать инициатором общих собраний собственников.
- 2.4.3. Направлять в адрес Управляющей организации запросы, заявления, обращения.
- 2.4.4. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области, города Челябинска, применительно к условиям настоящего Договора.

3. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Собственник или иной Пользователь производит оплату в рамках Договора за следующие коммунальные услуги:

- работы и услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, включая работы и услуги по управлению многоквартирным домом;
- коммунальные ресурсы (холодная вода, горячая вода, отведение сточных вод, электрическая энергия), потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- коммунальные услуги (отопление, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами).

Плата за услуги по управлению многоквартирным домом включена в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения и составляет 12,87 процентов.

3.2. Плата за услуги по содержанию и ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг).

3.3. Размер платы за услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей организации. Если Собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, размер платы устанавливается органом местного самоуправления г. Челябинска. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, определенный решением общего собрания собственников, не может быть

ниже размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, утвержденного органом местного самоуправления г. Челябинска.

В случае принятия собственниками дополнительно вносимой платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, утвержденный размер платы подлежит перерасчету управляющей организацией с учетом ежегодной индексации на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги, но не более чем на 10%.

3.4. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления г. Челябинска.

В случае, если собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании будет принято 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.

3.5. Оплата Собственником или иными Пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется собственником самостоятельно через пункты приема платежей, терминалы, банковские и (или) иные организации в соответствии со счетом-квитанцией Управляющей организации.

3.6. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством.

3.7. В случае изменения стоимости услуг по Договору Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

3.8. Срок внесения платежей: до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.9. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, установленном Законодательством Российской Федерации.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

4.2. Непредставление Собственниками в соответствии с п. 2.2.4 настоящего Договора протокола общего собрания собственников многоквартирного дома, либо представление протокола общего собрания собственников с принятым отрицательным решением собственников освобождает Управляющую организацию от ответственности за ущерб, возникший по причине отказа собственников от проведения текущего и (или) капитального ремонта.

4.3. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете-квитанции, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией, и подлежит уплате Собственником или иным Пользователем одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 3 Договора.

4.4. 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.

4.5. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

4.6. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

4.7. При выполнении Управляющей организацией работ по устранению выявленных повреждений общего имущества многоквартирного дома как неотложных, безотлагательных, требующихся для предотвращения негативного воздействия на собственников помещений в многоквартирном доме, а также их имущества или имущества третьих лиц, расходы, подлежат возмещению собственниками на основании объединенной счет-квитанции, в которой Управляющей организацией указывается наименование выполненных работ.

4.8. Во всех остальных случаях Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

5.1. 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.

5.2. Жалобы (заявления, требования, претензии) на несоблюдение условий договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

5.3. На основании письменного заявления Собственник вправе получить в Управляющей организации заверенную копию настоящего договора на безвозмездной основе.

5.4. Собственники (арендаторы, иные пользователи) нежилых помещений МКД и Управляющая компания самостоятельно регулируют отношения по заключению договора на оказание услуг по управлению, работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД, обеспечению наличия в нежилом помещении отопления и горячего водоснабжения, не противоречащего настоящему договору и не нарушающему законных прав и интересов собственников жилых помещений.

6. ФОРС-МАЖОР

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

6.2. 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.

6.3. Аварийная ликвидация последствий, наступивших после природных катастроф, техногенных аварий, опасных метеорологических явлений, связанных, в том числе, с обрезкой, вывозом веток, спилом аварийных деревьев, расположенных на придомовой территории и не входящей в состав общего имущества, осуществляется Управляющей организацией с последующим возмещением Собственниками фактически понесенных затрат на устранение данных последствий. Возмещение понесенных затрат осуществляется Собственниками соразмерно его доле в общем имуществе на основании платежного документа Управляющей организации.

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

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор считается заключенным сроком на 5 лет с момента его подписания.

7.2. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

7.3. Договор также считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

7.4. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Количество пролонгаций неограниченно.

8. ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ К ДОГОВОРУ

8.1. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Приложение №1 - Общие положения и термины.
- Приложение №2 - Состав общего имущества.
- Приложение №3 - Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.
- Приложение №4 - Тариф на содержание и ремонт общего имущества.
- Приложение №5 - Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности инженерных коммуникаций внутри помещения.
- Приложение №6 - Реестр собственников помещений, подписавших договор управления.

9. РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация

Общество с ограниченной ответственностью «Звезда АЛЬФА»

454045, г. Челябинск, ул. Дмитрия Неаполитанова, д.26, кв.3 ИНН 7447097845, ОГРН 1067447045654, КПП 745201001

р/сч 40702810472000030705 Челябинское отделение №8597 ПАО Сбербанк г. Челябинск

кор/сч 30101810700000000602, БИК 047501602

Директор _____

А. В. Горбунова



ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ТЕРМИНЫ

Условия настоящего Договора определены в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года №491, Федеральным законом от 23.06.2013 №512-ЗО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Челябинской области», и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области, регулирующими жилищные отношения.

Многоквартирный дом (далее МКД) - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы в помещения общего пользования в таком доме.

Общая долевая собственность - общая собственность с определением доли каждого собственника в праве общей собственности. Если общая собственность является совместной, то она признается долевой; Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Помещения – структурно обособленные жилые и нежилые помещения в МКД, находящиеся в собственности физических и (или) юридических лиц, обеспечивающие возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме или связанные общими инженерными коммуникациями с общим имуществом и состоящие из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении или нуждами юридических лиц, связанных с коммерческим использованием Помещения.

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям МКД, находящееся в общей долевой собственности Собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, а также крыши, ограждающие конструкции (несущие и ненесущие), механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование, земельный участок, на котором находится дом, объекты, расположенные на этом участке и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома.

В состав общего имущества включаются помещения, конструкции, оборудование и иные объекты, установленные Правилами содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006 (далее Правила).

Управление многоквартирным домом - совершение Управляющей компанией юридически значимых и иных действий, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, техническое обслуживание и ремонт общего имущества в МКД, решения вопросов пользования указанным имуществом, представление интересов собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с выполнением предмета настоящего Договора; обеспечение собственников и пользователей помещений коммунальными ресурсами, а также предоставление иных, необходимых собственникам услуг.

Собственник – физическое и (или) юридическое лицо, осуществляющее права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности Помещением и имеющее долю в праве общей собственности на Общее имущество в МКД.

Под иными лицами, пользующимися помещениями, признаются: члены семей собственников жилых помещений, наниматели жилых помещений и члены их семей, а также лица, пользующиеся нежилыми помещениями на любых законных основаниях. В настоящем договоре указанные лица именуются «пользователями помещений».

Содержание общего имущества МКД - в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома и средств, собранных собственниками МКД на эти цели, включает в себя работы и услуги, указанные в п.11 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.2006.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации общего имущества с целью устранения повреждений и неисправностей элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов.

Капитальный ремонт МКД – проведение работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, с целью восстановления ресурса МКД, с заменой всех изношенных конструкций инженерного и электромонтажного оборудования и (или) экономически целесообразной модернизацией здания (улучшение планировки, оснащение недостающими видами инженерного оборудования).

Плата за жилое помещение – платеж, взимаемый за управление МКД обслуживание и ремонт Общего имущества, коммунальные ресурсы.

Счет-квитанция на оплату – платежный документ для осуществления денежных расчетов, подлежащий оплате собственниками или пользователями помещений за жилищные и коммунальные услуги.

Коммунальные ресурсы – холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, отопление.

Энергоснабжающая организация – юридическое лицо, осуществляющее продажу коммунальных ресурсов и (или) оказывающие услуги по их транспортировке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и его техническое состояние
ул. Дружбы, дом 3

Наименование элемента общего имущества	Параметры	Характеристика, техническое состояние
Межквартирные лестничные клетки + коридоры	2583,3+961,0 = 3544,3 м2	хорошее
Тамбуры	78,9 м2	хорошее
Подъезды	10 шт.	хорошее
Лестницы	10 эт.	хорошее
Лифты	10 шт.	хорошее
Лифтовые шахты	48,2 м2	хорошее
Крыши	безрулонная, ж/б с внутр. водостоком.	хорошее
Служебные помещения (эл.щитовая, ИТП, КУИ, подвал, тех.помещения)	2350,1+33,2=2383,3 м2	хорошее
Подсобные помещения	-	-
Внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, 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 и иного оборудования, расположенного на этих сетях.	водопровод-центральный коллективный (общедомовой) приборов холодной воды- 2 шт на весь дом	хорошее
Внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.	канализация - центральная	хорошее
Внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.	отопление – центральное; коллективный (общедомовой) прибор-1шт. на весь дом	хорошее
Внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях	электроосвещение – скрытая проводка; вентиляция-естественная; коллективный (общедомовой) прибор учета электрической энергии -9 шт.	хорошее хорошее
Детская игровая площадка	в наличии	
Спортивная площадка	в наличии	
Парковочная территория		
Зеленые насаждения (деревья, декоративные кустарники, газонная трава, многолетние цветы)	в наличии	хорошее
Иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на придомовом земельном участке.		

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома

Наименование объекта	Работы, выполняемые при проведении осмотров и обходов	Периодичность
Система электроснабжения	Ревизия ВРУ (протяжка контактов, замена сгоревших вставкодержателей, фазных шин, автоматов на освещение МОП, общедомового оборудования).	2 раза в год и по мере необходимости
	Ревизия поэтажных щитков (протяжка контактов, ремонт щитков, восстановление изоляции, замена сжимов). Сбор информации о состоянии защитного оборудования.	2 раза в год и по мере необходимости
	Очистка электрооборудования, помещений электрощитовых, этажных щитков от пыли и мусора.	2 раза в год и по мере необходимости
	Ревизия, ремонт с заменой неисправного оборудования осветительной электросети МОП, общедомового оборудования.	2 раза в год и по мере необходимости
	Осмотр магистральных (внутридомовых) кабелей, проводов, ревизия контактных соединений в протяжных и ответственных распредкоробках.	2 раза в год и по мере необходимости
Инженерные коммуникации, ХГВС, отопление канализация	Проведение профилактических осмотров общедомового инженерного оборудования.	1 раз в год по графику
	Проведение технического осмотра систем в подвальных и чердачных помещениях.	2 раза в год по графику
	Прочистка и промывка внутренней системы общедомовой канализации.	2 раза в год по графику
Строительные конструкции	Осмотр оголовков вентканалов, проверка наличия тяги в вентканалах с прочисткой каналов.	1 раз в год
Работы, выполняемые в течение и года.		
Строительные конструкции	Заделка щелей, устранение провалов, ремонт просевшей отмостки до 5 % от общей площади на доме.	В период с 15.05. по 15.10.
	Ремонт порогов у лифтов.	По мере необходимости
	Нанесение нумерации на домах, подъездах.	По мере необходимости
	Заделка раствором выбоин лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений.	По мере необходимости
	Восстановление незначительных нарушений в отделке цоколя (до 5% от площади цоколя).	По мере необходимости
	Заделка рустов, трещин, мест примыканий, герметизация вводов инженерных коммуникаций.	По мере необходимости

По дому	Надежное закрытие, уборка, очистка от мусора подвальных и чердачных помещений, электрощитовых, с щитков бойлерных, МОП и других технических помещений, сан.обработка.	По мере необходимости
Инженерные сети, ХГВС, канализация, отопление	Ремонт, ревизия общедомовой запорно-регулирующей арматуры (смена прокладок и сальниковых уплотнителей, смазка и притирка трущихся поверхностей, смазка и разгонка штоков задвижек с заменой до 5 % от общего количества).	По мере необходимости
	Ликвидация порывов, подтеканий трубопроводов, водоподогревателей, подчеканка растрескавшихся канализационных стояков, ликвидация провисаний, переломов системы канализации, устранение засоров трубопроводов.	По мере необходимости
	Замена аварийных участков общедомовых трубопроводов в объеме 1% от общей протяженности систем дома.	По мере необходимости
	Снятие показаний приборов учета ХГВС и отопления с занесением показаний в журнал и дальнейшей передачей в РСО.	Ежемесячно
Электроснабжение	Снятие показаний электросчетчиков в электрощитовых с занесением показаний в журнал и дальнейшей передачи в РСО.	Ежемесячно
	Работы, выполняемые при подготовке к осенне-зимнему периоду	
Строительные конструкции	Остекление мест общего пользования, ремонт оконных рам. Утепление подвальных и чердачных помещений.	По графику и по необходимости.
	Ремонт и укрепление входных дверей, установка, ремонт скобяных изделий, работы по установке пружин и доводчиков на входных дверях.	По графику и по необходимости
	Очистка кровель от посторонних предметов и мусора.	Постоянно
	Ремонт и укрепление парапетных ограждений (сварка разрушенных соединений).	По мере необходимости
	Устранение незначительных неисправностей кровельных конструкций, устройство заплат до 2 % от площади кровли независимо от материала кровли.	По необходимости
	Ремонт штукатурки, утепление	По мере необходимости
Система отопления	Проведение гидродинамической промывки системы со снятием сопла, элеватора 100 %.	1 раз в год по графику
	Гидравлическое испытание системы на прочность и плотность 100 %.	1 раз в год по графику
	Чистка и промывка секций водонагревателей 100 %.	1 раз в два года.
	Ремонт, ревизия запорно-регулирующей арматуры на общедомовых сетях. 100 %.	1 раз в год и по мере необходимости
	Замена запорно-регулирующей арматуры до 5% от общего количества.	По мере необходимости.
Отопление, ГВС, ХВС	Врезка штуцеров, воздушников, спусников, гильз в систему, заливка масла в гильзы установка манометров, термометров.	В период с 15.05. по 01.10.
	Укомплектование тепловых узлов проверенными контрольно-измерительными приборами.	По мере необходимости.

	Мелкий ремонт тепловой изоляции (восстановление обвисшей изоляции, крепление с целью предупреждения ее разрушения) восстановление изоляции до 1% от общей протяженности трасс.	По мере необходимости.
	Снятие показаний измерительных приборов.	Ежемесячно
ХВС	Консервация поливочной системы.	До 15.09
	Работы, выполняемые при подготовке к весенне-летнему периоду.	
Благоустройство	Ремонт, покраска оборудования детских, спортивных, хозяйственно-бытовых площадок скамеек, урн, побелка деревьев, завоз песка.	До 01.07
	Подрезка кустарников, поросли деревьев, вывоз веток.	По мере необходимости
Строительные конструкции	Очистка кровель, козырьков от снега наледи, сосулек.	По мере необходимости.
	Очистка подъездных козырьков от снега и наледи.	По мере необходимости.
Инженерные коммуникации	Консервация системы центрального отопления.	По окончании отопительного периода
	Подготовка к эксплуатации системы организованного водоотлива.	В период с 01.05. До 25.05.
	Расконсервация и ремонт поливочной системы.	До 01.06.
	Работы по ремонту общего имущества жилого дома в соответствии с произведенными накоплениями. Специальные работы.	
Строительные конструкции	Внутренняя отделка в подъездах, ремонт входных групп и других общедомовых вспомогательных помещений. Смена и восстановление оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.	1 раз в 5 лет
Перекрытия	Частичная замена или усиление отдельных элементов.	По необходимости
Стены и фасады	Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, ремонт фасадов до 10 % от пл.	По необходимости
Крыши	Антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций.	По необходимости
Отопление ХГВС, канализация, электроснабжение	Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних систем, входящих в состав общего имущества дома до 15%.	По необходимости
Внешнее благоустройство	Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, ограждений, оборудования спортивных, хозяйственных, детских площадок.	По необходимости.
Насосные	Осмотры технического состояния насосных станций. Ремонт и замена оборудования.	2 раза в неделю по необходимости.
Дымоудаление, пожаротушение	Осмотр систем пожаротушения и дымоудаления, комплектация пожарных щитов.	1 раз в год

Лифты	Техническое обслуживание (ТО 1) согласно инструкции по эксплуатации лифта (замена накладок, пружин, вкладышей, манжет, дополнять уровень масла в редукторе, проверка зазоров).	1 раз в 3 месяца по необходимости.
Лифты	Т.О.- 1 + осмотр креплений по шахте, осмотр лебедки, тормозной полумуфты.	1 раз в 6 месяцев
Лифты	Техническое освидетельствование.	1 раз в год.
Лифты	Проверка диспетчерской связи, кнопок вызова и приказа, точности остановки на этажах, наличие освещения в купе кабины, машинных помещениях.	Ежедневно
	Уборка мест общего пользования	
	Мытье лестничной площадки 1 этажа и кабины лифта	Ежедневно (в будни)
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю
	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
	Уборка площадки перед входом в подъезд.	1 раз в неделю
	Уборка придомовой территории.	
	Основные виды работ.	
	Теплый период.	
	Подметание территории с усовершенствованным покрытием.	Ежедневно (в будни)
	Подметание территории с неусовершенствованным покрытием.	2 раза в неделю
	Подметание территорий без покрытий.	2 раза в неделю
	Уборка газонов.	По мере необходимости, но не реже раза в неделю
	Очистка урн от мусора.	По мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю
	Холодный период	
	Подметание свежеснежного покрова.	1 раз в сутки
	Сдвигание свежеснежного покрова толщиной свыше 2 см.	1 раз в сутки
	Посыпка территорий противогололедным материалом.	По мере необходимости
	Очистка территорий от наледи и льда.	1 раз в 2 суток
	Дополнительные услуги* (*по решению общего собрания)	
	Обеспечение исключения несанкционированного проникновения посторонних лиц на территорию и в подъезд	По согласованию с собственниками
	Содержание внутри подъездного и внутри дворового озеленения (услуги садовника)	По согласованию с собственниками
	Иные дополнительные услуги	По согласованию с собственниками

**Тариф на содержание и ремонт общего имущества
многоквартирного дома № 3 по ул. Дружбы, в Челябинская обл., поселок Западный, микрорайон Конфетти**

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается органом местного самоуправления г. Челябинска, на момент подписания настоящего договора составляет 26,62 руб/кв.м.

Акт разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности

инженерных коммуникаций внутри помещения

По системам водоснабжения и водоотведения:

Управляющая организация несет ответственность за транзитные стояки, включая врезки до запорной арматуры в сантехкабинах жилых/нежилых помещений.

Собственник несет ответственность за внутриквартирные трубопроводы жилого/нежилого помещения, включая запорную арматуру.

По сетям водоотведения:

Управляющая организация несет ответственность за транзитные стояки, проходящие в сантехкабинах жилых/нежилых помещений.

Собственник несет ответственность за внутриквартирные трубопроводы от тройника на канализационном стояке до санитарно-технического оборудования.

По системам теплоснабжения:

Управляющая организация несет ответственность за транзитные стояки. Собственник несет ответственность за внутриквартирные трубопроводы (в т.ч. отопительные приборы, запорно-регулирующая арматура).

По системам энергоснабжения:

Управляющая организация несет ответственность от входных зажимов питающих кабелей с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления до отключающего устройства в этажном электрощите.

Собственник - от отключающего устройства в этажном электрощите, в том числе электросчетчик, устройства защитного отключения (автоматы) до низковольтной аппаратуры.