

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Челябинск

"21" апреля 20 15 г.

Собственники помещений, расположенных в многоквартирном доме № 138 по ул. Бр. Кошариних, согласно приложению № 1 к настоящему договору, именуемые в дальнейшем «Собственник», с одной стороны, и ООО "УК "АЛЬФА", в лице директора Малиновской Т.В., действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель», с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения и предмет договора

- 1.1. Настоящий договор заключен в целях обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания, ремонта общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями жилищного законодательства.
- 1.2. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников помещений в многоквартирном доме (далее по тексту МКД) на условиях решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 138 по ул. Бр. Кошариних, в г. Челябинске (протокол от 21 апреля 2015) согласованных с Исполнителем.
- 1.3. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.
- 1.4. При выполнении настоящего договора Стороны руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными правительством РФ и иными положениями законодательства РФ.
- 1.5. Собственники поручают, а Исполнитель принимает на себя обязательства за плату, оказывать услуги по управлению, выполнять работы и оказывать услуги по содержанию, текущему ремонту общего имущества собственников в МКД, в соответствии с перечнем работ и услуг (приложение № 2 к настоящему договору), по обеспечению предоставления коммунальных услуг, а также оказывать дополнительные услуги и выполнять работы по содержанию общего имущества собственников самостоятельно, либо путем привлечения третьих лиц, действуя от имени Собственников и Нанимателей, а Собственники и Наниматели обязуются принимать и оплачивать выполненные работы и оказанные услуги путем внесения установленной договором платы на расчетный счет Исполнителя.
- 1.6. Исполнитель оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в соответствии с перечнем работ и услуг, приведенном в приложении № 2, в границах эксплуатационной ответственности, определенных в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.
- 1.7. Состав общего имущества, в отношении которого Собственники поручают Исполнителю осуществлять содержание, приведен в приложении № 3 к настоящему договору.
- 1.8. Исполнитель приступает к выполнению условий настоящего договора с 01.05 2015, а по предоставлению Собственникам коммунальных услуг, согласно перечню (приложение №4), с первого числа месяца, который следует через тридцать календарных дней с даты заключения договора с ресурсоснабжающей организацией на приобретение соответствующего коммунального ресурса.
- 1.9. Собственники поручают, а Исполнитель принимает на себя следующие обязательства:
 - 1.9.1. Выбор подрядных и прочих организаций для реализации своих обязательств, полномочий, а также заключение с ними договоров от собственного имени, но за счет Собственников.
 - 1.9.2. В пределах финансирования, осуществляемого Собственниками, выполнение работ и услуг самостоятельно в полном объеме или частично, либо путем заключения от собственного имени, но за счет Собственников договоров с подрядными организациями, в т.ч. на отдельные виды работ.
 - 1.9.3. Контроль и требование исполнения договорных обязательств подрядными организациями.
 - 1.9.4. Приемка работ и услуг, выполненных и оказанных по заключенным Исполнителем договорам.
 - 1.9.5. Начисление, сбор, расщепление и перерасчет обязательных и иных платежей Собственников с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.
 - 1.9.6. Подготовка предложений Собственникам по проведению дополнительных работ по содержанию и текущему ремонту, не включенных в приложение № 2 к договору, расчет расходов на их проведение и определение стоимости работ на 1 кв.м.
 - 1.9.7. Ведение, принятие и хранение технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
 - 1.9.8. Информирование муниципальных и надзорных органов о незаконных перепланировках и переустройстве в помещениях Собственников.
 - 1.9.9. Проведение страхования лифтов (при оборудовании дома лифтом), принадлежащих Собственникам на правах долевой собственности, от своего имени, но за счет Собственников.
- 1.10. Исполнитель в договорах с ресурсоснабжающими организациями:
 - указывает порядок определения объема (количества) потребленного коммунального ресурса в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 N 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг», с учетом положений Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее по тексту Правила № 354);
 - определяет объем предоставленных коммунальных услуг и размер платы за них в соответствии с Правилами № 354;
 - определяет порядок установления факта не предоставления коммунальных услуг или предоставлений коммунальных услуг ненадлежащего качества, порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность в соответствии с Правилами №354.
- 1.11. Собственник дает согласие Исполнителю осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивании, уничтожении персональных данных.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Обязанности Исполнителя:

- 2.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, указанного в приложении № 3, в соответствии с перечнем работ и услуг, приведенном в приложении №2, в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Исполнителя.

- 2.1.2. Информировать Собственников об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества и необходимости проведения работ (не предусмотренных настоящим договором, но проведение которых должно быть осуществлено для сохранения безопасного проживания и сохранности имущества Собственников) путем размещения уведомления на входных группах, либо на платежных документах, на сайте.
- 2.1.3. Обеспечивать подготовку МКД к сезонной эксплуатации
- 2.1.4. Обеспечить Собственников аварийно-диспетчерским обслуживанием.
- 2.1.5. Обеспечить Собственников информацией о телефонах аварийно-диспетчерских служб путем размещения объявлений в подъездах многоквартирных домов, на сайте, на платежных документах.
- 2.1.6. Проводить в установленные сроки технические осмотры МКД и корректировать данные, отражающие состояние МКД, в соответствии с результатами осмотра;
- 2.1.7. Обеспечивать предоставление иных дополнительных услуг (телевидения, видеонаблюдения, кодового замка двери, домофонов, прокладку дополнительных коммуникаций и т.д.) согласованных Советом многоквартирного дома, либо собственниками, за дополнительную плату.
- 2.1.8. Вести учет проживающих в доме граждан, вести регистрационный учет граждан, проживающих в многоквартирном доме, с целью предоставления соответствующих сведений органам государственной власти и органам местного самоуправления на основании данных регистрационного учета, на оформление документов, удостоверяющих личность при достижении 14, 20, 45 лет, а также в связи с утратой, заменой паспорта, ведение учета по начислению и оплате за предоставленные услуги.
- 2.1.9. Вести и хранить бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.
- 2.1.10. Обеспечить хранение переданной Исполнителю технической и иной документации по многоквартирному дому.
- 2.1.11. Производить расчет и представлять платежные документы для оплаты услуг (работ) по настоящему договору не позднее 01 числа месяца следующего за истекшим месяцем.
- 2.1.12. Рассматривать письменные заявления, обращения в течение 30 календарных дней со дня поступления Исполнителю.
- 2.1.13. Предоставлять запрашиваемую информацию в сроки, установленные действующим законодательством.
- 2.1.14. В случае если содержанием документа, поступившем Исполнителю, в т.ч. на сайт, запрашивается информация, которая предоставляется в разные сроки, то ответ дается в максимальные, установленные законодательством, сроки.
- 2.1.15. В течение 1 квартала текущего года подготовить отчет об исполнении договора управления домом, который также является актом выполненных работ по данному договору за предыдущий год. Отчет размещается на сайте. Отчет должен в обязательном порядке содержать следующие сведения: сумма средств собственников, начисленных и поступивших Исполнителю в отчетный период, перечень исполненных Исполнителем работ и услуг.
- 2.1.16. Принимать участие в снятии показаний общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов.
- 2.1.17. Принимать участие в приемке общедомовых, индивидуальных, обшквартирных приборов учета коммунальных услуг в эксплуатацию.
- 2.1.18. Обеспечить присутствие представителя Исполнителя при рассмотрении обращений Собственников и Нанимателей, рассмотрение которых производится в ходе выездных комиссионных проверках на МКД.
- 2.1.19. Принимать меры к взысканию задолженности по оплате оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД, коммунальных услуг в рамках настоящего Договора с Собственников и Нанимателей, иных лиц, обязанных вносить плату по настоящему Договору.
- 2.1.20. Вносить предложения о необходимости капитального ремонта.
- 2.1.21. Информировать Собственников об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата в ином размере, путем размещения информации на входных группах, и(или) сайте.
- 2.1.22. Обеспечить предоставление Собственникам коммунальных услуг согласно приложению № 4, в сроки установленные настоящим договором.
- 2.1.23. Передать имеющуюся техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия настоящего договора, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу.
- 2.1.24. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ.
- 2.2. Исполнитель вправе:**
 - 2.2.1. Самостоятельно определять очередность, сроки, объем, способ выполнения работ и оказания услуг, необходимых по содержанию и текущему ремонту общего имущества, в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств Собственников, а также привлекать сторонние организации, к выполнению всего комплекса или отдельных работ по настоящему договору. При невозможности исполнения обязательства- перенести исполнение на следующий год.
 - 2.2.2. Регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг, формирование резерва на проведение текущего ремонта в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей. Принимать решения о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения соответствующих норм и безопасных условий проживания граждан.
 - 2.2.3. Требовать от Собственника оплаты услуг (работ) в порядке и на условиях, установленных настоящим договором и действующим законодательством.
 - 2.2.4. Использовать помещения, входящие в состав общего имущества, для размещения соответствующих технических служб и оборудования, необходимых для осуществления обслуживания общего имущества собственников в МКД.
 - 2.2.5. Оказывать Собственникам на возмездной основе другие дополнительные услуги, не противоречащие уставной деятельности Исполнителя и действующему законодательству. Эти услуги не входят в расчет платы по настоящему договору и оплачиваются Собственником дополнительно по договорной цене.
 - 2.2.6. Производить ограничение в подаче электрической энергии и горячей воды, собственникам при их несвоевременной оплате за предоставленные жилищно-коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.
 - 2.2.7. Создавать резерв для проведения текущего ремонта общего имущества в МКД.
 - 2.2.8. Требовать доступа в помещение Собственника в заранее согласованное с ним время для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время) и проведения ремонтных работ.
 - 2.2.9. Осуществлять беспрепятственный вход в помещения общего пользования МКД для осмотра и производства работ.
 - 2.2.10. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг (приложение № 2), если их проведение вызвано необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в многоквартирном доме, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба имуществу Собственников и в связи с предписанием надзорного (контрольного)

- органа (ГЖИ, Роспотребнадзора и др.). Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших в счет оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.
- 2.2.11. Принимать участие в общих собраниях Собственников помещений многоквартирного дома.
- 2.2.12. В случае не предоставления Собственником данных о показаниях индивидуальных приборов учета с 1-е по 9-е число следующего за истекшим месяцем, производить расчет платы коммунальных услуг в соответствии с Правилами № 354.
- 2.2.13. Заключать по поручению, на условиях и за счет Собственника договоры с организациями, предоставляющими прочие услуги, в т.ч. по монтажу и обслуживанию систем, оборудования входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, по страхованию мест общего пользования на случай пожара, взрыва, аварий, терактов.
- 2.2.14. Заключать договора на монтаж и обслуживание с организациями оказывающими телематические услуги связи, за дополнительную плату.
- 2.2.15. Приостановить производство работ, если работы ведутся с нарушениями установленных правил и норм
- 2.2.16. Исполнитель вправе отступить от указаний Собственника, если по обстоятельствам дела это необходимо в интересах Собственника, и Исполнитель не мог предварительно запросить у Собственника его согласия на это. Исполнитель обязан уведомить Собственника о допущенных отступлениях, как только уведомление станет возможным.
- 2.2.17. Оказывать услуги по заполнению бланков, в соответствии с утвержденным перечнем, на платной основе 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 предоставлению государственной услуги по замене паспортов, в связи с обменом, порчей, сменой фамилии по браку и т.п.;
 - по выдаче справок о зарегистрированных лицах населению.
- 2.2.18. Предупреждать Собственников и Нанимателей помещений о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием общего имущества МКД не по назначению.
- 2.2.19. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Исполнителя.
- 2.3. Обязанности Собственников:**
- 2.3. Собственник обязуется:**
- 2.3.1. В течение пяти рабочих дней с даты государственной регистрации права собственности предоставить Исполнителю копию свидетельства о регистрации права собственности на помещения или иные основания пользования помещением, контактные телефоны.
- 2.3.2. Соблюдать «Правила пользования жилым помещением», «Правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме», права и законные интересы соседей, а также иные правила, установленные действующим законодательством.
- 2.3.3. В случае приобретения электробытовых приборов мощностью более 1,3 кВт письменно согласовывать с Исполнителем возможность их установки и подключения к сетям. В целях предотвращения аварийных ситуаций, связанных с увеличением мощности эксплуатируемых жителями многоквартирного дома бытовых приборов, установить автоматические выключатели для защиты однофазных нагрузок помещения от повышения напряжения в электросети выше нормы, токов короткого замыкания, а также токов перегрузки. В целях обеспечения безопасности лиц, проживающих в многоквартирном доме и принадлежащего им имущества, монтаж, подключение и пуск в эксплуатацию указанных автоматических выключателей производить только квалифицированным электроперсоналом.
- 2.3.4. Исполнять требования указанные в уведомлении (предписании) по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.
- 2.3.5. Не содержать на балконах (лоджиях) животных, птиц, пчел и т.п. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных. Не выгуливать животных на детских площадках и придомовой территории.
- 2.3.6. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений, инженерных сетей или конструкций многоквартирного дома, загрязнению территории возле дома.
- 2.3.7. В течение 30 дней, с момента утверждения договора управления многоквартирным домом, собственники, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов в доме, для взаимоотношений с Исполнителем, выдают доверенности председателю СМКД, либо на общем собрании выбирают иное уполномоченное лицо, и об указанном письменно извещают Исполнителя.
- 2.3.8. Подписывать акты о выполненных работах (оказанных услугах) ежемесячно в течение 5-ти календарных дней с момента получения. В случае не возврата и неполучения письменного мотивированного возражения в указанный срок, акт считается подписанным.
- 2.3.9. Утверждать, решением общего собрания, перечни работ и услуг по содержанию и текущему ремонту жилья, по согласованию с Исполнителем определять стоимость перечисленных работ.
- 2.3.10. Использовать помещения, находящиеся в собственности или переданные в пользование, а также общее имущество МКД в соответствии с их назначением.
- 2.3.11. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решением общего собрания.
- 2.3.12. Вносить плату за содержание и ремонт общего имущества дома, за коммунальные услуги в соответствии с настоящим договором.
- 2.3.13. Соблюдать предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:
- при использовании электрическими, газовыми (при наличии) и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств;
 - содержать в чистоте и порядке места общего пользования, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами лестничные площадки, чердаки, запасные выходы, коридоры, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, токсичные, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы;
 - не производить работы по переустройству и (или) переоборудованию помещения без согласования с органами местного самоуправления;
 - информировать Исполнителя о дате начала работ и сроках проведения работ по переустройству и (или) переоборудованию помещения, в том числе при переводе жилого помещения в нежилое;
 - 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 звуковоспроизводящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя граждан дома;
 - при проведении ремонтных работ не нарушать покой граждан дома, и проводить их в часы, установленные действующим законодательством;
 - не допускать сбрасывания в санитарный узел песка, строительного мусора, тряпок, костей, стекла, металлических и деревянных предметов, наполнителя для туалета животных, кислот, предметов личной гигиены, иных отходов засоряющих канализацию; не сливать жидкие отходы, легко воспламеняющиеся жидкости и кислоты в мусоропровод;
 - не нарушать проектную систему естественного воздухообмена занимаемых помещений;

- не использовать теплоноситель в системе не по прямому назначению: (подогрев полов, слив теплоносителя и др.);
 - не производить перенос и (или) устройство дополнительных радиаторов отопления, не устанавливать дополнительные секции приборов отопления без согласования с органом местного самоуправления (не увеличивать поверхность нагрева приборов отопления) свыше параметров предусмотренных проектной и (или) технической документации на дом;
 - самостоятельно за счет собственных средств осуществлять вывоз строительного мусора во время проведения ремонтных работ в принадлежащем помещении;
 - не курить в местах общего пользования;
 - устанавливать за счет собственных средств и содержать закрепленные за квартирой почтовые ящики в надлежащем состоянии;
 - другие требования законодательства и настоящего договора.
- 2.3.14. Согласовывать установку индивидуальных приборов учета с Исполнителем, не производить их установку без соответствующего разрешения Исполнителя, приглашать Исполнителя для участия в приемке индивидуальных приборов учета в эксплуатацию.
- 2.3.15. Соблюдать требования жилищного законодательства; требования пожарной безопасности; правила пользования электрической и тепловой энергией; правила пользования системами водоснабжения и водоотведения; правила пользования пассажирскими лифтами; правила охраны и содержания зеленых насаждений в городе Челябинске, а также, иные установленные действующим законодательством, нормативными правовыми актами органов городского самоуправления Челябинска правила, нормы, нормативы и стандарты.
- 2.3.16. Своевременно и полностью вносить Исполнителю плату по настоящему договору, и прочие работы, выполненные на основании решения общего собрания собственников помещений, на условиях установленных настоящим договором.
- 2.3.17. В случае отсутствия (более 24 часов), либо неиспользовании помещений в МКД сообщать Исполнителю свои контактные телефоны, а также телефоны лиц, обеспечивающих доступ в его помещение на случай устранения аварийных ситуаций.
- 2.3.18. Допускать в занимаемые помещения в заранее согласованное время работников Исполнителя, организаций связанных с техническим обслуживанием общего имущества, предоставлением коммунальных услуг, либо иных лиц, уполномоченных для проведения работ, осмотра инженерного оборудования и конструктивных элементов помещения, снятия показаний приборов учета, а также для ликвидации аварий (в любое время). В случае возникновения препятствий доступа в занимаемое жилое/нежилое помещение и отсутствия доступа к общедомовому оборудованию, расположенному в квартире (помещении) Исполнитель не несет ответственность за причиненный ущерб третьим лицам, возникший в результате аварийной ситуации.
- 2.3.19. Извещать Исполнителя в течение трех рабочих дней об изменении числа проживающих. При выявлении Исполнителем факта проживания в квартире граждан, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Собственник помещения обязан произвести оплату по количеству проживающих, при этом количество проживающих принимается равным фактически установленному Исполнителем с даты последнего акта о количестве проживающих, а при отсутствии такого акта – с даты заключения настоящего договора.
- 2.3.20. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в помещении и местах общего пользования в МКД, немедленно принимать возможные меры к их устранению, к предотвращению ущерба и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Исполнителю в аварийно-диспетчерскую службу по тел.: 280-64-64, 280-51-68.
- 2.3.21. За свой счет производить ремонт общего имущества в случае его повреждения по своей вине.
- 2.3.22. Не подключать и не использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем.
- 2.3.23. Направлять Исполнителю копию договора аренды нежилого (жилого) помещений, при условии внесения в договор аренды обязательств арендатора, в части несения арендатором расходов по оплате содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирном доме, коммунальных услуг.
- 2.3.24. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета коммунальных услуг. Обеспечить сохранность пломб на индивидуальных приборах учета и в местах их подключения.
- 2.3.25. При наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания в период с 1-е по 9-е число следующего за истекшим месяцем и передавать их, в указанный срок. Исполнителю (при условии заключения договора с ресурсоснабжающей организацией на приобретение соответствующего коммунального ресурса).
- 2.3.26. Содержать и своевременно производить ремонт занимаемого помещения, находящихся в нем инженерных коммуникаций и санитарно-технического оборудования, согласно требованиям законодательства, независимо от времени возникновения потребности в ремонте.
- 2.3.27. Не нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг.
- 2.3.28. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственникам и Нанимателям дееспособных граждан с условиями настоящего Договора. Члены семьи Собственников, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами, исполняют все обязанности и несут совместно ответственность, вытекающую из настоящего договора.
- 2.3.29. В случае расторжения Договора или смене способа управления общим имуществом многоквартирного дома за тридцать дней до прекращения действия настоящего договора Собственники помещений, либо иное лицо из числа собственников, указанное в решении общего собрания данных собственников или, если такое лицо не указано, любой собственник помещения в таком доме, обязаны принять от Исполнителя техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с обслуживанием дома документы.
- 2.3.30. В случае отчуждения собственности произвести предоплату за услуги по содержанию и ремонту жилья и коммунальные услуги за месяц вперед до регистрации права собственности на нового собственника в установленном законом порядке.
- 2.3.31. Собственники нежилых помещений в зимнее время обязаны обеспечить безопасность конструкций, выступающих за границы карнизного свеса, произвести установку защитных экранов, настилов, навесов для предупреждения повреждения конструкций при сбрасывании снега, наледи, сбивании сосулек с кровли дома. По мере накопления снега и наледи на козырьках входных групп производить очистку от снега и наледи, соблюдая технику безопасности по отношению к третьим лицам.
- 2.3.32. В зимнее время Собственник и/или иной Пользователь жилого помещения по мере накопления снега на балконах и козырьках балконов обязан очищать балконы и козырьки от снега и сосулек, соблюдая технику безопасности по отношению к третьим лицам.
- 2.3.33. Собственник нежилого помещения обязан самостоятельно организовать уборку прилегающей к нежилому помещению территории согласно проектной документации и Правил по благоустройству территорий г. Челябинска
- 2.3.34. Оснастить помещение приборами учета энергоресурсов, ввести их в эксплуатацию, обеспечить их надлежащую техническую эксплуатацию, сохранность, своевременную замены.
- 2.3.35. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.
- 2.4. Собственник имеет право:**
- 2.4.1. Требовать от Исполнителя исполнения обязанностей по настоящему договору.
- 2.4.2. Получать от Исполнителя информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ.
- 2.4.3. Требовать от Исполнителя, в части взятых им обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременности их устранения.

- 2.4.4. Контролировать через уполномоченное собственниками лицо качество предоставляемых Исполнителем услуг по содержанию и ремонту общего имущества Собственников и коммунальных услуг.
- 2.4.5. Получать от Исполнителя справки и иные документы, относящиеся к его компетенции, на условиях установленных Исполнителем.
- 2.4.6. Требовать изменения размера платы в случае неоказания услуг и/или невыполнения работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за исключением доли на функцию управления, в порядке, установленном действующим законодательством.
- 2.4.7. Требовать от Исполнителя ежегодного отчета о выполнении настоящего договора.
- 2.4.8. Собственники помещений вправе принять решение о заключении энергосервисного договора (контракта), направленного на сбережение и (или) повышение эффективности потребления коммунальных ресурсов при использовании общего имущества (далее - энергосервисный договор на общедомовые нужды) с Исполнителем, либо о наделении Исполнителя полномочиями по заключению в интересах собственников от своего имени или от имени собственников энергосервисного договора на общедомовые нужды с организацией, оказывающей энергосервисные услуги.
- 2.4.9. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения настоящего договора, если Исполнитель не выполняет условий такого договора, и при условии оплаты Исполнителю фактически понесенных им расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.
- 2.4.10. Требовать изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации.
- 2.4.11. Требовать в соответствии с действующим законодательством перерасчета размера платы за коммунальные услуги, рассчитываемой исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и численности пользователей помещением, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех пользователей помещения, принадлежащего Собственнику, при условии представления подтверждающих документов, и в порядке, установленными Правилами № 354.
- 2.4.12. При неполучении платежного документа, неправильном начислении платежей обратиться к Исполнителю за обоснованным разъяснением.
- 2.4.13. Пользоваться льготами по оплате жилищно-коммунальных услуг в соответствии с действующим законодательством и нормативными правовыми актами органов городского самоуправления Челябинска, а также получать в установленном порядке компенсации (субсидии) по оплате жилищно-коммунальных услуг.
- 2.4.14. Реализовать иные права предусмотренные действующим законодательством.

3. Цена договора и порядок расчета

- 3.1. Собственник или иной Пользователь производит оплату в рамках Договора за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, коммунальные услуги. Плата за услуги по управлению многоквартирным домом включена в состав платы за содержание и ремонт жилого помещения и составляет 12 (двенадцать) процентов.
- 3.2. Плата за услуги по содержанию и текущему 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 содержание и ремонт общего имущества в МКД определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Исполнителя и действует в течение 12 месяцев. Если Собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, то Исполнитель применяет плату, утвержденную органом местного самоуправления г. Челябинска, проиндексированную на годовой индекс потребительских цен, установленный действующим законодательством.
- 3.4. Оплата Собственником или иными Пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставляемых Исполнителем платежных документов.
- 3.5. При изменении тарифов, нормативов на коммунальные услуги Исполнитель производит Собственникам соответствующий перерасчет со дня их изменения без внесения изменений в настоящий договор.
- 3.6. Срок внесения платежей до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, для Собственников или иных Пользователей помещений.
- 3.7. В случае, если собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании будет принято решение об установлении иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, текущего ремонта, либо иных работ, оплата вносится собственниками и нанимателями в размерах и сроки, определенные решением общего собрания собственников многоквартирного дома. Собственники не могут принять размер платы, ниже утвержденной органом местного самоуправления г. Челябинска.
- 3.8. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно в сроки, установленные действующим жилищным законодательством на основании платежных документов.
- 3.9. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, в том числе платы за услуги и работы, и по управлению, подлежит ежегодной индексации на годовой индекс потребительских цен, установленный действующим законодательством, если собранием собственников помещений не принято другое решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества.
- 3.10. Неиспользование Собственником занимаемого помещения в доме не является основанием для не внесения платы за управление, за содержание и ремонт общего имущества в МКД, за отопление, за коммунальные услуги на общедомовые нужды.
- 3.11. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных настоящим договором работ (услуг), Собственники обязаны утвердить на общем собрании необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) с учетом предложений Исполнителя и оплачивают их дополнительно. Оплата в данном случае производится Собственником в соответствии с выставленным Исполнителем счетом.
- 3.12. Собственники и Наниматели вносят плату за содержание и ремонт общего имущества МКД Исполнителю. Ответственность за последствие внесения платы на счёт, не принадлежащий Исполнителю, несёт плательщик.
- 3.13. Объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенной исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.
- 3.14. Собственники и Наниматели не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждение ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

4. Порядок определения цены договора. Размер и порядок внесения платы по договору.

- 4.1. Цена договора определяется исходя из платы, установленной за содержание и ремонт общего имущества в МКД в месяц на один кв. м. общей площади помещений, стоимости предоставленных коммунальных услуг.
- 4.2. Плата за содержание и ремонт общего имущества в МКД по настоящему договору устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанных в приложении № 2.
- 4.3. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД в месяц (приложение № 5) рассчитывается как произведение общей площади помещения и размера платы за 1 кв. метр в месяц, и включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а так же затраты на истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате.
- 4.4. При изменении экономической ситуации (повышении цен на энергоносители, ГСМ, запасные части, расходные материалы, повышении оплаты труда, при изменении налогового законодательства, изменения уровня инфляции, уровня потребительских цен или значений, рассчитываемых на основании указанных показателей) стоимость работ (услуг) по договору может быть изменена. В случае изменения стоимости работ (услуг) по настоящему договору Исполнитель производит перерасчет платы со дня вступления изменений в силу, без внесения изменений в настоящий договор.
- 4.5. В случае установления факта нарушения условий настоящего договора, зафиксированного в акте, составленном с участием обеих сторон настоящего договора, перерасчет размера платы за содержание и ремонт общего имущества производится исходя из стоимости конкретной услуги (работы), кроме функции управления.
- 4.6. Размер платы за коммунальные услуги определяется и рассчитывается в соответствии с Правилами № 354.
- 4.7. Индивидуальные (поквартирные приборы учета) могут считаться коммерческими, т.е. их показания используются для проведения оплаты за потребленные услуги, если они установлены в строгом соответствии с техническими условиями, выданными Исполнителем и приняты в эксплуатацию.
- 4.8. При снижении качества предоставляемых коммунальных услуг для населения, производится перерасчет оплаты коммунальных услуг в соответствии с Правилами № 354.
- 4.9. Плата за коммунальные услуги вносится собственниками непосредственно поставщикам таких услуг.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность Собственников:

- 5.1.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 5.1.2. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить пени в размере, установленном действующим законодательством РФ.
- 5.1.3. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении.

5.2. Ответственность Исполнителя:

- 5.2.1. Исполнитель несет ответственность по настоящему Договору в объеме взятых обязательств, в границах эксплуатационной ответственности, установленных настоящим договором.

5.3. Условия освобождения от ответственности:

- 5.3.1. Исполнитель не отвечает по обязательствам Собственников, а Собственники не отвечают по обязательствам Исполнителя, которые возникли не по поручению Собственников.
- 5.3.2. Исполнитель не несет ответственности и не возмещает ущерб, убытки если он возник в результате:
 - действий (бездействий) Собственника и лиц, проживающих в помещениях Собственника;
 - использованием Собственником общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
 - не исполнением Собственником своих обязанностей, установленных законодательством и настоящим Договором;
 - аварий, затоплений произошедших не по вине Исполнителя и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража, не предоставление доступа к инженерным коммуникациям в период эксплуатации, ухудшение условий эксплуатации, не обеспечение требований для проведения работ и пр.).
- 5.3.3. Исполнитель не несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества, если собственники помещений не профинансировали его содержание, текущий и капитальный ремонт.
- 5.3.4. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:
 - а) в период действия Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
 - б) их выполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникшие после заключения настоящего договора в результате чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.
- 5.3.5. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

- 5.4. Собственники или Наниматели несут полную материальную ответственность за ущерб перед Управляющей организацией и /или третьими лицами, возникший в результате непринятия решения на общем собрании Собственников о проведении капитального ремонта, а также при неисполнении решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта, если Управляющая организация информировала собственников о необходимости проведения такого ремонта.
- 5.5. При отказе Собственников и/или Нанимателей произвести оплату по статье «Капитальный ремонт», Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, и вся ответственность возлагается на Собственников и/или Нанимателей многоквартирного дома.
- 5.6. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления услуг и выполнения работ, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственников и Нанимателей.
- 5.7. Управляющая организация освобождается от ответственности за причинение вреда, если докажет, что вред причинен вследствие непреодолимой силы или нарушения Собственниками и Нанимателями установленных правил пользования и содержания жилых и нежилых помещений.

5.8. Границей эксплуатационной ответственности между общим имуществом в многоквартирном доме и личным имуществом - помещением собственника является: на системе горячего и холодного водоснабжения место соединения отсекающей арматуры (первый вентиль) с общедомовым ответвлением от стояковых трубопроводов, расположенных в помещении (квартире). При отсутствии отсекающей арматуры - по первым сварным соединениям на стояках; на системе канализации - плоскость раструба тройника канализационного стояка, расположенного в помещении (квартире); на системе электроснабжения - выходные соединительные клеммы автоматических выключателей, расположенных в этажном щитке (не принадлежит к общему имуществу индивидуальный прибор учёта электричества); по строительным конструкциям - внутренняя поверхность стен помещения (квартиры), оконные заполнения и выходная дверь в помещение (квартиру) (не принадлежат к общему имуществу окна и двери).

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, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.
- 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. 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.

6. Порядок разрешения споров

- 6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, будут решаться путем переговоров с соблюдением претензионного порядка урегулирования споров.
- 6.2. Исполнитель обязуется рассматривать претензию в течение 30 календарных дней со дня ее поступления и принимать необходимые меры к ее урегулированию.
- 6.3. В случае если стороны не пришли к соглашению путем переговоров, то споры по договору рассматриваются в соответствии с действующим законодательством с соблюдением претензионного порядка.
- 6.4. Судебные споры разрешаются по месту исполнения обязательств настоящего договора. Местом исполнения обязательств является почтовый адрес данного многоквартирного дома.

7. Порядок осуществления контроля

- 7.1. Собственники осуществляют контроль за исполнением обязательств Исполнителя путем:
 - получения информации, на основании письменного обращения, но не чаще одного раза в шесть месяцев, о состоянии и содержании, переданного в управление общего имущества собственников;
 - подписания актов выполненных работ (оказания услуг) Исполнителем;
 - участия в осмотрах общего имущества, в установленные Исполнителем сроки, с целью подготовки предложений по их ремонту.
- Собственники взаимодействуют с Исполнителем по вопросам контроля исполнения настоящего договора через председателя СМКД, в соответствии с полномочиями, оформленными согласно Жилищному кодексу РФ, либо через иное лицо, уполномоченное общим собранием собственников помещений в МКД, из числа собственников.
- В случае, если председатель СМКД не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), либо отказался от их исполнения, а уполномоченное лицо не выбрано, общим собранием собственников, то осуществлять приемку выполненных работ (оказанных услуг) Исполнителем и подписывать акты, может любой собственник помещения в многоквартирном доме.

8. Срок действия, порядок изменения и расторжения договора

- 8.1. Настоящий Договор, считается заключенным (подписанным) с момента его утверждения Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, на срок один год, и вступает в действие с 01 05 2015 г., а по предоставлению коммунальной услуги - с 01 числа месяца, следующего через 30 дней со дня заключения договора с ресурсоснабжающей организацией на предоставление соответствующего коммунального ресурса.
- 8.2. Исполнитель вправе расторгнуть настоящий договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также в случае неоднократных нарушений Собственниками условий договора: по оплате за выполненные работы и оказанные услуги (неплатежи собственников суммарно превышающие трехмесячное начисление платы за содержание и ремонт по дому в целом), систематическое непринятие собственниками решений: об утверждении перечня работ и услуг, а также их стоимости; о ремонте общего имущества необходимого для надлежащего исполнения настоящего договора.
- 8.3. При отсутствии письменного отказа одной из Сторон от пролонгации настоящего Договора, или его пересмотре, за один месяц до окончания срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.
- 8.4. Досрочное расторжение настоящего Договора осуществляется по соглашению сторон. При не достижении согласия расторжения Договора осуществляется в судебном порядке.
- 8.5. Договор управления, может быть, расторгнут Собственниками в одностороннем порядке, по решению общего собрания Собственников, если Исполнитель нарушает существенные условия договора управления многоквартирным домом, что документально подтверждается, если принято решение о выборе иной управляющей организации или изменен способ управления домом, и при условии оплаты Исполнителю фактически понесенных им расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.
- 8.6. В случае расторжения договора Исполнитель за 30 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязан передать имеющуюся техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо председателю СМКД, либо одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.
- 8.7. В случае прекращения у Собственника права собственности или иного вещного права на помещения в многоквартирном доме, данный договор в отношении указанного Собственника считается расторгнутым, а обязательства по оплате действуют до их исполнения. При этом новый Собственник присоединяется к настоящему договору и приобретает права и обязанности по настоящему договору с даты регистрации его права собственности на помещения в МКД.

9. Заключительные положения

- 9.1. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, один экземпляр для Исполнителя второй для собственников помещений.
- 9.2. Обязательство Исполнителя по доведению до собственников помещений предложения о необходимости проведения общего собрания собственников помещений считается исполненным, если такие предложения вручены уполномоченному собственниками лицу, а при его отсутствии, либо отказе от получения, вывешены на входных группах подъездов.
- 9.3. Отношения, не урегулированные настоящим договором, не регулируемые ЖК РФ, будут регулироваться положениями ГК РФ о возмездном оказании услуг.
- 9.4. До установления граници и размера земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в соответствии с требованиями действующего законодательства, санитарная уборка прилегающей к дому дворовой территории осуществляется исходя из объема финансирования указанной услуги.
- 9.5. Настоящий договор не регулирует отношения, связанные с проведением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.
- 9.6. Согласно п. 2 ст. 160 ГК РФ Стороны допускают факсимильное воспроизведение подписи ("факсимиле") Исполнителя с помощью средств механического или иного копирования электронно - цифровой подписи либо аналога собственноручной подписи. При этом факсимильная подпись будет иметь такую же силу, как и подлинная подпись Исполнителя.
- 9.7. Настоящий Договор является договором смешанного типа с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров.
- 9.8. Приложение: 1. Список собственников помещений, 2. Перечень работ и услуг, 3. Состав и состояние общего имущества, 4. Перечень коммунальных услуг, 5. Размер платы.

10. Адреса и реквизиты сторон:

Исполнитель:

ООО "УК "АЛЬФА"
454003, г. Челябинск, ул. Салавата Юлаева, 29А
ИНН/КПП 7447069414/744701001

Директор  Т.В. Малиновская

Собственник:

