

ДОГОВОР № ЧК71/23
управления многоквартирным домом

г. Козельск

«04» 05 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Козельская Управляющая Компания», именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», лице генерального директора Федотова Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны и собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: Калужская область, город Козельск, улица Чкалова, дом № 71, именуемые в дальнейшем «**Собственники**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий договор заключен в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса РФ на основании и условиях решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, закрепленного протоколом от «04» 05 2023 г. № 2 и хранящегося в ООО «Козельская Управляющая Компания» по адресу: город Козельск, улица Чкалова, дом 24а.

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

1.3. При выполнении условий настоящего договора «Стороны» руководствуются Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлениями Правительства РФ, а также иными положениями гражданского и жилищного законодательства РФ.

1.4. Состав общего имущества в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, определяется в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ. Управляющая организация осуществляет работы и оказывает услуги по надлежащему содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в границах эксплуатационной ответственности, установленной по внешней границе стены многоквартирного дома.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Целью настоящего договора является выполнение стандартов, направленных на обеспечение благоприятных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

2.2. Предметом настоящего договора является выполнение Управляющей организацией по заданию собственников помещений, в течение согласованного срока, за плату работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельности.

2.3. Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома и периодичность их выполнения приведен в Приложении № 1. Изменения в Приложение № 1 вносятся на основании принятого решения общего собрания собственников помещений, оформленного протоколом, по согласованию с Управляющей организацией, за подписью обеих сторон.

2.4. В состав общего имущества в многоквартирном доме включается:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- б) крыши;
- в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1 Управляющая организация обязана:

3.1.1. Приступить к выполнению своих обязанностей по управлению многоквартирным домом по настоящему договору с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц или специалистов, имеющих необходимые оборудование, сертификаты, лицензии, иные разрешительные документы, оказывать услуги и выполнять работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества согласно перечня, приведенного в Приложении № 1 к настоящему договору, а также в Соглашениях об изменении условий договора, в установленные в них сроки и с указанной в них периодичностью.

3.1.3. Представлять интересы собственников по предмету настоящего договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего договора, во всех организациях, предприятия и учреждениях любой организационно - правовой формы и уровня.

3.1.4. Осуществлять контроль за соблюдением условий договоров, их исполнением, качеством и количеством поставляемых коммунальных услуг. При выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров, проводить претензионную и исковую работу.

3.1.5. Принимать участие в приемке общедомовых приборов учета. Принимать на коммерческий учет индивидуальные (квартирные) приборы учета коммунальных услуг в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов учета.

3.1.6. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома с целью проверки состояния видимых частей и помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, выявления отклонений от условий эксплуатации, наличия/отсутствия деформаций и повреждений, контроля состояния многоквартирного дома и работоспособности внутридомового оборудования и систем инженерно – технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме и устранения выявленных отклонений и неисправностей. Результаты осмотров оформлять в порядке, установленном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491.

3.1.7. Разрабатывать предложения о выполнении плановых текущих работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе, сроках начала ремонта, необходимом объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования и представлять собственникам помещений в многоквартирном доме.

Направлять собственникам предложения о необходимости проведения капитального ремонта.

3.1.8. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу, членам совета многоквартирного дома по письменному обращению в первый квартал текущего года, письменный отчет об исполнении настоящего договора за прошедший год.

3.1.9. Отчет о выполнении договора также предоставляется путем размещения на официальном сайте Управляющей организации _____, на официальном сайте Государственной информационной системы ЖКХ dom.gosuslugi.ru согласно Стандарта раскрытия информации, утвержденного Постановлением Правительства РФ.

3.1.10. Информировать собственников о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении коммунальных услуг, предоставления коммунальных услуг качеством ниже предусмотренного настоящим договором, в течение суток с момента обнаружения указанных фактов, путем размещения информации на информационных стендах дома, а при личном обращении – немедленно.

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

3.1.12. Информировать собственников об изменении размера платы за содержание и ремонт помещений и за коммунальные услуги в платежных документах не позднее чем за 30 дней до дня представления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение в ином размере.

3.1.13. Производить начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.14. Обеспечить доставку собственникам платежных документов не позднее 10 числа месяца следующего за расчетным.

3.1.15. Проводить претензионную и исковую работу в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение.

3.1.16. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание путем повседневного (текущего) контроля за работой внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома, регистрации и выполнения заявок собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме, а также принятия

оперативных мер по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения. Заявки принимаются при непосредственном обращении в аварийно-диспетчерскую службу, в том числе посредством телефонной связи.

3.1.17. Передать техническую документацию и иные связанные с управлением домом документы за 30 дней до прекращения действия настоящего договора вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных 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.

3.1.19. Обеспечивать раскрытие информации о деятельности Управляющей организации по управлению многоквартирным домом в соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным Постановлением Правительства РФ.

3.1.19. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

3.2. Собственники обязаны:

3.2.1. Выбирать на общем собрании собственников помещений Совет многоквартирного дома для ведения контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему договору в соответствии с положениями п.6.1. и п. 6.2. настоящего договора.

3.2.2. Своевременно и в полном объеме вносить плату за содержание и текущий ремонт, а также иные платежи, установленные в соответствии с п. 4.1.13 настоящего договора и (или) по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятые в соответствии с законодательством, не позднее 20 числа месяца, следующего за расчетным.

3.2.3. Использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных действующим законодательством, с учетом соблюдения прав и законных интересов других собственников, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иные требований законодательства Российской Федерации.

3.2.4. Обеспечивать сохранность жилого помещения, а также помещений общего пользования в многоквартирном доме, соблюдать чистоту и порядок в местах общего пользования.

3.2.5. Немедленно принимать все возможные меры к устранению обнаруженных неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем и незамедлительно сообщать о них в Управляющую организацию.

3.2.6. При не использовании помещений в многоквартирном доме сообщать Управляющей организации свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а также телефоны и адреса лиц, обеспечивающих доступ к помещениям собственника при его отсутствии в городе.

3.2.7. Не производить переустройство и (или) перепланировку помещения в нарушение установленного порядка. Не осуществлять переоборудования внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.2.8. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации и уполномоченных ею лиц, представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое помещение для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, для выполнения необходимых ремонтных работ в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работников аварийной службы для ликвидации аварий – в любое время.

3.2.9. Обеспечивать доступ представителей Управляющей организации в занимаемое помещение для проверки состояния индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета коммунальных ресурсов и распределителей, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев.

3.2.10. Предоставлять в Управляющую организацию не позднее пяти рабочих дней сведения об изменении числа проживающих граждан, включая временно проживающих.

3.2.11. Предоставлять Управляющей организации документы, подтверждающие право собственности на помещение или иные основания пользования помещением.

3.2.12. Участвовать в ежегодных общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме. Организация проведения общего собрания, в том числе компетенция, порядок и финансовое обеспечение (при необходимости) созыва собрания, порядок подготовки, проведения и работы общего собрания собственников, порядок хранения протоколов общих собраний собственников осуществляется в соответствии с Регламентом проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с требованиями действующего жилищного законодательства.

3.2.13. Принимать решения о проведении текущего и (или) капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме принимается с учетом предложений Управляющей организации о сроке начала ремонта, необходимом

объеме работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов, других предложений, связанных с условиями проведения текущего и (или) капитального ремонта.

3.2.14. Принимать выполненные работы по текущему ремонту и подписывать Акты выполненных работ в течение трех дней с даты их предоставления. В случае несогласия предоставлять мотивированный отказ.

3.2.15. Соблюдать следующие требования:

- не использовать бытовые приборы и оборудование с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки внутридомовых инженерных сетей;
- не нарушать пломбы на приборах учета (квартирных и общедомовых) и не совершать действий, направленных на искажение их показаний или повреждение, демонтировать приборы учета;
- не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации, самовольно не увеличивать поверхность нагрева приборов отопления;
- не производить перенос инженерных сетей;
- не подключать несанкционированно оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, не вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.
- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома.

3.2.16. Нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством РФ,

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. Управляющая компания имеет право:

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

4.1.2. Требовать внесения платы за содержание и ремонт, а также уплаты неустоек (штрафов, пеней).

4.1.3. Осуществлять судебное взыскание дебиторской задолженности и неустоек, возникших в результате неоплаты или неполной оплаты платежей за содержание и ремонт.

4.1.4. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему договору. В необходимых случаях привлекать подрядные организации к выполнению всего комплекса или отдельных видов работ по настоящему договору.

4.1.5. Требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время.

4.1.6. Требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей исполнителя, в том числе работников аварийных служб.

4.1.7. Осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета.

4.1.8. Приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством РФ, подачу потребителю коммунальных ресурсов.

4.1.9. Устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом потребителем жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан.

4.1.10. Производить осмотры технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, в том числе в помещении собственников и пользователей, поставив указанных лиц в известность о дате и времени осмотра.

4.1.11. Не выполнять решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении конкретных работ, не входящих в перечень, утвержденный ежегодным общим собранием собственников и в минимальный перечень, если общим собранием собственников помещений не определен источник финансирования данных работ или собственниками данные денежные средства не внесены.

4.1.12. Проводить ремонтные работы, не утвержденные собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме в случаях:

- если имеется решение судебных органов;
- если имеется распорядительный документ (предписание, предостережение, требование и т.п.), выданный органами, уполномоченными осуществлять надзор и контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности;
- если проводятся внеплановые ремонтные работы.

4.1.13. По окончании проведения ремонтных работ указанных в п. 4.1.12 настоящего договора, в случае, когда имеется недостаток денежных средств на оплату выполненных работ, Управляющая организация вправе выставить счет на оплату, распределив стоимость выполненных работ между собственниками пропорционально доли в праве общей собственности.

4.1.14. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящим договором.

4.2 Собственники имеют право:

4.2.1. Требовать от Управляющей организации надлежащего исполнения ее обязанностей по настоящему договору.

4.2.2. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

4.2.3. Требовать изменения размера платы в случае неоказания части услуг и /или невыполнения части работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с настоящим договором, а также возмещения причиненных убытков, в том числе вызванных внесением платы за непредоставленную коммунальную услугу или коммунальную услугу ненадлежащего качества путем перерасчета платы за содержание общего имущества дома.

4.2.4. Получать информацию от Управляющей организации, которую она обязана предоставить в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора.

4.2.5. Требовать от Управляющей организации ежегодного предоставления отчета о выполнении настоящего договора. При наличии мотивированных возражений по предоставляемым отчетам сообщать о них в месячный срок с момента получения отчета.

4.2.6. Привлекать Управляющую организацию к выполнению работ, услуг, связанных с управлением многоквартирным домом, но не составляющих предмет настоящего договора, только по отдельному договору, заключаемому с Управляющей организацией.

4.2.7. Контролировать через совет многоквартирного дома качество предоставляемых Управляющей организацией услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома и коммунальных услуг, в порядке предусмотренном п. 6.1.1. настоящего договора.

4.2.8. Принимать решение об установке за свой счет индивидуального, общего (квартирного), или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности.

4.2.9. Требовать от Управляющей организации проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.

4.2.10. Реализовывать иные права, предусмотренные действующим жилищным законодательством Российской Федерации.

5. РАЗМЕР ПЛАТЫ И ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ ДОГОВОРА

5.1. Цена договора и размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома устанавливается в соответствии с долей на общее имущество, пропорциональной занимаемому собственником помещению.

5.2. Цена настоящего договора на момент его подписания определяется:

- стоимостью работ и услуг по управлению многоквартирным домом и по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, приведенных в Приложении № 1 настоящего договора;
- стоимостью коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества МКД по тарифам и нормативам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации или по решению общего собрания собственников, исходя из объема потребления, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

5.3. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках настоящего договора устанавливается в размере платы, установленной нормативно - правовым актом органа местного самоуправления в соответствии с Перечнем услуг и работ по управлению и содержанию общего имущества (Приложение № 1) сроком на один год.

По истечении каждого последующего года Управляющая организация вправе проиндексировать размер платы за содержание и ремонт общего имущества в соответствии с изменением базового индекса потребительских цен (индекса инфляции) по данным федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по формированию официальной статистической информации и изменением стоимости договора о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в

многоквартирном доме. В таком случае утверждение размера платы не требует проведения общего собрания собственников.

Размер платы и Перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен на основании решения, оформленного протоколом в соответствии с действующим законодательством РФ, общего собрания собственников помещений многоквартирного дома с учетом предложений Управляющей организации.

5.4. При изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с п. 5.3 настоящего договора утверждение размера платы не требует проведения общего собрания собственников и внесения изменений в настоящий договор.

5.5. Расчетный период для оплаты работ и услуг по договору устанавливается в один календарный месяц. Срок оплаты до 20 числа месяца, следующего за истекшим на основании платежных документов, предоставленных Управляющей организацией не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим.

5.6. В платежном документе указываются:

- расчетный счет, на который вносится плата;
- площадь помещения;
- количество проживающих (зарегистрированных) граждан;
- размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, с учетом исполнения условия настоящего договора;
- сумма перерасчета;
- сумма задолженности;
- доходы и расходы дома;
- дату создания платежного документа.

5.7. Неиспользование помещений собственниками, нанимателями не является основанием невнесения платы за содержание и текущий ремонт многоквартирного дома.

5.8. Собственник 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, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.9. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по взаимному соглашению Сторон.

6. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГИСТРАЦИИ ФАКТА НАРУШЕНИЯ УСЛОВИЙ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

6.1. Контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений осуществляет Совет многоквартирного дома. Информация о членах совета многоквартирного дома, об их контактных телефонах, адресах и сроке действия их полномочий доводится до сведения Управляющей организации с обязательным представлением оригинала протокола общего собрания собственников в срок не позднее 3 дней с даты принятия такого решения.

6.1.1. Контроль осуществляется путем:

- получения от ответственных лиц Управляющей организации, не позднее 5 рабочих дней с даты обращения, информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;
- участия в осмотрах общего имущества, в том числе кровель, подвалов, а также участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;
- составления актов о нарушении условий договора, в соответствии с положениями п.п. 6.2-6.5 настоящего раздела Договора;
- инициирования созыва внеочередного общего собрания собственников для принятия решений по фактам выявленных нарушений и не реагированию Управляющей организации на обращения Собственника, с уведомлением о проведении такого собрания (указанием даты, времени и места) Управляющей организации;
- обращения в органы, осуществляющие государственный контроль над использованием и сохранностью жилищного фонда, его соответствия установленным требованиям для административного воздействия, обращения в другие инстанции, согласно действующему законодательству.

6.2. В случаях нарушения условий Договора по требованию любой из сторон Договора составляется Акт о нарушениях, к которым относятся:

- нарушения качества услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома или предоставления коммунальных услуг, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника и (или) проживающих в жилом помещении граждан, общему имуществу многоквартирного дома.

- неправомерные действия Собственника.

Подготовка бланков Акта осуществляется Управляющей организацией. При отсутствии бланков Акт составляется в произвольной форме. В случае признания Управляющей организацией или Собственником своей вины в возникновении нарушения Акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.3. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), подрядной организации, свидетелей (соседей) и других лиц.

6.4. Акт должен содержать:

- дату и время его составления;
- дату, время и характер нарушения, его причины и последствия (факты причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Собственника (нанимателя);
- описание (при наличии возможности фотографирование или видеосъемка) поврежденных имущества;
- все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении Акта;
- подписи членов комиссии и Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя).

6.5. Акт составляется в присутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя), права которого нарушены. При отсутствии Собственника (члена семьи Собственника, нанимателя, члена семьи нанимателя) Акт проверки составляется комиссией без его участия с приглашением в состав комиссии независимых лиц (например, соседей, родственников). Акт проверки составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр Акта вручается Собственнику (члену семьи Собственника) под расписку.

6.6. Управляющая организация предоставляет отчет о выполненных работах и оказанных услугах путем направления его председателю Совета дома. В случае если в течение трех дней после получения отчета от Собственников либо Совета дома не поступит обоснованных претензий по видам и объемам предоставленных работ и услуг, представленные в таком отчете, работы и услуги считаются выполненными и оказанными.

6.7. Принятые в установленном п.6.6 настоящего договора порядке работы и услуги являются основанием для подписания соответствующих актов между Управляющей организацией и Собственником. Указанные в настоящем пункте акты подписываются в 5-дневный срок и один экземпляр возвращается Управляющей организации, либо направляется письменный мотивированный отказ от его подписания. В случае, не выполнения данного условия, отказ от подписания акта считается не обоснованным, а обязательства Управляющей организации по настоящему договору выполненными в полном объеме, надлежащим образом и подлежат оплате.

6.8. Работы и услуги по содержанию общего имущества, выполняемые Управляющей организацией, признаются выполненными (оказанными) и не требуют составления акта об их приемке при отсутствии претензий (жалоб) со стороны собственников помещений.

6.9. Управляющая организация предоставляет Совету дома по письменному обращению отчет о выполнении договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия договора.

7. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

7.1. Управляющая организация несет ответственность по настоящему договору в объеме взятых обязательств и в границах эксплуатационной ответственности, определяемой внешней границей стены многоквартирного дома либо, при наличии коллективного (общедомового) прибора учета, местом соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

7.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

7.3. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома Собственник обязан уплатить Управляющей организации пени в размере и в порядке, установленными ч.14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации и настоящим Договором.

7.4. При истечении нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, в случае не принятия Собственниками необходимых мер, предусмотренных законодательством, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатационного оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

7.5. Управляющая организация не несет ответственность:

- за противоправные действия (бездействия) собственников и лиц, проживающих в помещениях собственников;
- за использование Собственником, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- за не обеспечение Собственником, нанимателями, арендаторами государственного или муниципального жилищного фонда своих обязательств, установленных настоящим договором;
- за аварии, произошедшие не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

7.6. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;
- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, гражданские волнения, военные действия и т.п.

7.7. 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.

8. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

8.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

8.2. Настоящий Договор может быть расторгнут:

- в одностороннем порядке по инициативе Собственников в случаях, предусмотренных действующим законодательством, с письменным уведомлением об этом Управляющей организации не позднее, чем за 30 дней до дня расторжения договора:
- по соглашению сторон;
- в судебном порядке;
- в случае ликвидации Управляющей организации;
- в связи с окончанием срока действия Договора и уведомления одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать;
- по обстоятельствам непреодолимой силы.

8.3. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственниками.

8.4. Расторжение Договора не является для Собственников основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

8.5. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения Дополнительного соглашения к договору, являющегося его неотъемлемой частью.

9. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

9.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

9.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

10. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

10.1. Договор заключен на **5 (пять) лет** и вступает в силу с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением настоящего договора.

10.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены настоящим Договором.

10.3. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра идентичны и имеют одинаковую юридическую силу. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

**Перечень, периодичность и стоимость выполнения управляющей организацией ООО «Козельская управляющая компания»
услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Козельск, ул. Чкалова, д. 71**

№ п/п	Вид работ	Состав работ	Периодичность выполнения
1.	Содержание и техническое обслуживание жилья, всего 17,70 руб./кв.м		
1.1	Содержание конструктивных элементов жилых зданий – 1,97 руб./кв.м	Проведение технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов, обеспечивающих своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан. Содержание в исправном состоянии конструкций чердачного помещения, кровли и системы водоотвода, очистка кровли и внутренних водостоков от мусора, грязи, листьев, снега, наледи, сосулек. Поддержание в порядке чердачных и подвальных помещений, уборка мусора после производства ремонтно-строительных работ, после ликвидации аварий, уборка случайного мусора. Мелкий ремонт козырька, дверей, окон, замена замков на дверях в подвалы, чердаки, электрощитовые, укрепление металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, слуховых окон, укрепление поручней. Выполнение мероприятий по противопожарной безопасности многоквартирного дома. Подготовка к сезонной эксплуатации. Составление описи недостатков, актов осмотров в осенне-весенний период, дефектных ведомостей, составление проектно-сметной документации, подготовка паспортов готовности дома.	осмотр – 2 раза в год, проведение работ – по необходимости, в случае выявления нарушений
1.2	Управление многоквартирным домом – 3,35 руб./кв.м	Организация оказания всех услуг и выполнение работ для обеспечения надлежащего содержания общего имущества и предоставления коммунальных услуг в многоквартирных домах. Осуществление договорно-правовой деятельности, в т. ч. заключение договоров с ресурсоснабжающими организациями. Осуществление контроля за качеством предоставления жилищных и коммунальных услуг, корректировка размера оплаты услуг. Организация работы по приему, расчету и учету платежей граждан за жилищные и коммунальные услуги.	ежедневно в рабочие дни
1.3	Техническое обслуживание внутридомовых тепловых сетей – 2,28 руб./кв.м	Консервация и расконсервация системы центрального отопления. Регулировка вентилей и задвижек в технических подпольях, регулировка и набивка сальников, уплотнение стонов, отключение радиаторов при их течи, слив воды и наполнение водой системы отопления, ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках. Испытание систем центрального отопления. Промывка системы центрального отопления гидравлическим и гидропневматическим способом.	2 раз в год по необходимости 1 раз в год

№ п/п	Вид работ	Состав работ	Периодичность выполнения
1.4	<p>Техническое обслуживание внутридомовых сетей горячего водоснабжения –</p> <p>0,89 руб./кв.м</p>	<p>Осмотр водопроводной разводки с устранением незначительных неисправностей.</p> <p>Смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических подпольях. Временная заделка свищей и трещин, прочистка трубопроводов, утепление трубопроводов, уплотнение сгонов.</p>	<p>1 раз в месяц</p> <p>по необходимости</p>
1.5	<p>Техническое обслуживание внутридомовых сетей холодного водоснабжения –</p> <p>1,16 руб./кв.м</p>	<p>Осмотр водопроводной разводки с устранением незначительных неисправностей.</p> <p>Смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентильных кранах в технических подпольях. Временная заделка свищей и трещин, прочистка трубопроводов, утепление трубопроводов, уплотнение сгонов.</p>	<p>1 раз в месяц</p> <p>по необходимости</p>
1.6	<p>Техническое обслуживание внутридомовых канализационных сетей –</p> <p>1,16 руб./кв.м</p>	<p>Осмотр канализационной разводки с устранением незначительных неисправностей.</p> <p>Временная заделка свищей и трещин, прочистка лежаков. Проверка исправности канализационных вытяжек. Проверка заземления ванн. Подготовка к сезонной эксплуатации.</p>	<p>1 раз в месяц</p> <p>по необходимости</p>
1.7	<p>Техническое обслуживание внутридомовых электрических сетей –</p> <p>1,16 руб./кв.м</p>	<p>Осмотр и проверка состояния линий электрических сетей с устранением незначительных неисправностей (смена и ремонт выключателей, патронов, мелкий ремонт электропроводки и др.).</p> <p>Укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки, прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.</p> <p>Замена электроламп на этажах и при входах в подъезд.</p>	<p>2 раза в год</p> <p>по заявке</p>
1.8	<p>Техническое обслуживание фасадных и внутридомовых газопроводов –</p> <p>0,65 руб./кв.м</p>	<p>Обслуживание, техническое диагностирование и обследование систем газоснабжения, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома. Техническое обслуживание фасадных и внутридомовых газопроводов.</p> <p>Проведение плановых и внеплановых осмотров систем общедомового газопровода.</p>	<p>1 раз в год, согласно графика проведения технического обслуживания</p>

№ п/п	Вид работ	Состав работ	Периодичность выполнения
1.9	Техническое обслуживание вентиляции и дымоудаления – 0,20 руб./кв.м	Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах с составлением актов о выявленных недостатках. Прочистка дымовентиляционных каналов.	3 раза в год по необходимости
1.10	Обеспечение устранения аварий – 2,46 руб./кв.м	Прием и регистрация заявок населения, выяснение их причин и характера. Выполнение работ, связанных с ликвидацией аварий и неисправностей внутридомового оборудования и сетей водоотведения, холодного и горячего водоснабжения, центрального отопления, электроснабжения.	круглосуточно
1.11	Дератизация и дезинсекция помещений, входящих в состав общего имущества – 0,00 руб./кв.м	Истребление грызунов, путем обработки помещений (чердаков, подвалов) с применением отравленных приманок. Обработка помещений с применением специальных средств (инсектицидов) для уничтожения насекомых.	(за счет средств со статьи текущий ремонт)
1.12	Обслуживание общедомового прибора учета тепловой энергии – 0,27 руб./кв.м	Визуальный осмотр и проверка целостности прибора учета, наличия и сохранности пломб на приборе учета, вычислителя, датчиков давления и температур. Снятие и запись показаний с вычислителя. Составление актов при нарушении правил эксплуатации или при неисправной работе прибора учета с представителями абонента и поставщиком. Проверка работоспособности запорной арматуры и очистка фильтров. Съем данных с тепловычислителя с помощью специального оборудования для предоставления в ресурсоснабжающую организацию, распечатка архивных данных.	1 раз в месяц в отопительный период
1.13	Уборка мест общего пользования – 2,15 руб./кв.м	Мытье окон, обметание пыли с потолков Влажное подметание лестничных площадок и маршей Мытье лестничных площадок и маршей Уборка площадки перед входом в подъезд	2 раза в год 2 раза в неделю 1 раз в месяц 2 раза в неделю

№ п/п	Вид работ и их стоимость	Состав работ	Периодичность выполнения
2.	Текущий ремонт – 5,00 руб./ кв.м		
2.1	Текущий ремонт конструктивных элементов жилых зданий	<p>Выполнение ремонтно-строительных работ по поддержанию эксплуатационных показателей здания. Фундаменты: устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы; ремонт и окраска цокольной части фундамента. Стены и фасады: герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасада при износе менее 50%.</p> <p>Перекрытия: частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска. Крыши: усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.</p> <p>Оконные и дверные заполнения: смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений в подъездах, технических помещениях, в других вспомогательных помещениях.</p> <p>Межквартирные перегородки: усиление, смена, заделка отдельных участков.</p> <p>Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей: восстановление или замена отдельных участков и элементов.</p> <p>Полы: замена, восстановление отдельных участков. Внутренняя отделка: восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях.</p> <p>Внутридомовые и фасадные газопроводы: установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем газоснабжения.</p> <p>Внутридомовые системы вентиляции, газоходы, отопительные печи: восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, газоходов, отопительных печей.</p> <p>Специальные общедомовые технические устройства: замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями (противопожарная сигнализация и т.п.).</p>	<p>-при наличии решения собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом общего собрания в соответствии с действующим законодательством РФ,</p> <p>- если имеется решение судебных органов;</p> <p>- если имеется распорядительный документ (предписание, предостережение, требование и т.п.), выданный органами, уполномоченными осуществлять надзор и контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности;</p> <p>- если проводятся внеплановые ремонтные работы.</p>

№ п/п	Вид работ и их стоимость	Состав работ	Периодичность выполнения
2.2	Текущий ремонт внутридомовых сетей холодного и горячего водоснабжения	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и электроснабжения, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, обслуживающих только одно жилое и (или) нежилое помещение.	<p>-при наличии решения собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом общего собрания в соответствии с действующим законодательством РФ,</p> <p>- если имеется решение судебных органов;</p> <p>- если имеется распорядительный документ (предписание, предостережение, требование и т.п.), выданный органами, уполномоченными осуществлять надзор и контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности;</p> <p>- если проводятся внеплановые ремонтные работы.</p>
2.3	Текущий ремонт внутридомовых канализационных сетей		
2.4	Текущий ремонт внутридомовых электрических сетей		
2.5	Текущий ремонт внутридомовой системы отопления		

№ п/п	Вид работ и их стоимость	Состав работ	Периодичность выполнения
2.6	Дератизация и дезинсекция помещений, входящих в состав общего имущества	Истребление грызунов, путем обработки помещений (чердаков, подвалов) с применением отравленных приманок. Обработка помещений с применением специальных средств (инсектицидов) для уничтожения насекомых.	по заявке, а также если имеется распорядительный документ (предписание, предостережение, требование и т.п.), выданный органами, уполномоченными осуществлять надзор и контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности

Подписи сторон:

ООО «Козельская Управляющая Компания»
Генеральный директор



А.В.Федотов

Председатель совета дома
№ 71 по ул. Чкалова г. Козельск

[Handwritten signature]