

**ДОГОВОР
УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г.Бийск

«01» ноября 2022г.

ООО «УК «СЕРВИС-СТК», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Казанина М.С., действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Совет многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Алтайский край, г.Бийск, ул. Социалистическая, 54, в составе:

председателя совета: Кузнецова Сергей Сергеевича, собственника кв. № 22;

Полуэктовой Марии Викторовны, собственника кв. № 9;

Бражниковой Светланы Николаевны, собственника кв. № 46;

Дунашкина Константина Сергеевича, собственника кв. № 65;

действующие на основании Протокола № 1/2022 общего собрания собственников МКД по ул. Социалистическая, 54, г. Бийск, от 20.09.2022 г., именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, далее именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен руководствуясь Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, ст.162 Жилищного кодекса РФ, решением общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома от 20.09.2022 г.

1.2. Условия настоящего Договора согласованы общим собранием собственников жилого дома и являются одинаковыми для всех собственников, изменение его условий допускается только в случаях, предусмотренных нормами действующего законодательства РФ, либо настоящим договором.

1.3. Стороны договорились, что при исполнении и толковании настоящего Договора, если иное не вытекает из его контекста, слова и словосочетания будут иметь следующие значения:

Собственник - субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в установленном порядке, несет бремя содержания данного помещения и общего имущества помещений в многоквартирном доме, осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Члены семьи Собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его Собственником, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность. Иное лицо, пользующееся жилым помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения.

Наниматель - гражданин, которому жилое помещение предоставлено во владение и в пользование для проживания в нем на основании договора социального или служебного найма.

Члены семьи Нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с Нанимателем права и обязанности. Дееспособные члены семьи Нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

Если гражданин перестал быть членом семьи Нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют Наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма.

Временное отсутствие Нанимателя жилого помещения по договору социального найма, кого-либо из проживающих совместно с ним членов его семьи или всех этих граждан не влечет за собой изменение их прав и обязанностей по договору социального найма.

Управляющая организация - организация, которая за плату оказывает Собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

Совет многоквартирного дома (Домком) — обязательная форма объединения собственников помещений в МКД, с целью их вовлечения в управление МКД и для представления их законных интересов в отношениях, возникающих с управляющей организацией и третьими лицами.

«Председатель Совета многоквартирного дома» - уполномоченный представитель собственников помещений в МКД избранный общим собранием в соответствии со ст. 161.1. ЖК РФ для руководства Советом МКД.

«Потребитель» - лицо, пользующееся на законном основании помещениями в МКД и использующее работы/услуги обслуживающих и подрядных организаций.

«Исполнитель» – юридические и физические лица, оказывающие услуги и выполняющие работы по техническому обслуживанию МКД.

Общее имущество в многоквартирном доме (ОИ МКД) - принадлежащие Собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Содержание общего имущества многоквартирного дома - комплекс работ и услуг по контролю за его состоянием, поддержанию в исправном состоянии, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома - комплекс ремонтных и организационно-технических мероприятий в период нормативного срока эксплуатации с целью устранения неисправностей конструктивных элементов, оборудования, инженерных систем многоквартирного дома для поддержания эксплуатационных показателей коммуникаций, оборудования, конструкций.

1.4. Высший орган управления многоквартирным домом - Общее собрание Собственников помещений.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Предметом настоящего договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания Собственников, оказание Управляющей организацией услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться обслуживание (Приложение № 1):

- помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого (или) нежилого помещения;

- крыши;

- ограждающие ненесущие конструкции;

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого (или) нежилого помещения (квартиры);

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом;

- внутридомовые инженерные системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, газоснабжения, состоящие из стояков и разводки;

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, аппаратуры защиты, контроля и управления, приборов учета мест общего пользования, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений мест общего пользования, пассажирских лифтов многоквартирного дома, сетей от границы зоны ответственности.

2.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех Собственников помещений в Многоквартирном доме.

2.3. Перечень услуг и работ по управлению эксплуатацией общего имущества в многоквартирном доме, оказываемых по настоящему договору, указан в Приложении № 2.

2.4. Перечень работ и услуг по содержанию ОИ МКД, предлагаемый на рассмотрение общего собрания собственников помещений МКД, приведен в Приложении № 3.

2.5. Перечень работ и услуг, указанных в п. 2.3, может быть изменен решением Управляющей компании в соответствии с изменениями действующего законодательства с обязательным уведомлением Собственников о существе внесенных изменений.

2.6. Объемы работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома устанавливаются с учетом требований санитарных, пожарных и иных обязательных норм законодательства Российской Федерации.

2.7. Текущий ремонт выполняется в объеме денежных средств поступивших от собственников в виде платы за жилое помещение, после оплаты обязательных расходов связанных с исполнением настоящего Договора в

ти технического обслуживания (содержания) общего имущества по договорам, заключенным с иными подрядными организациями.

3.8. Если собираемые денежные средства собственников многоквартирного дома не позволяют немедленно произвести ремонт, Управляющая компания за счет собственной прибыли осуществляет финансирование ремонта с последующей беспроцентной рассрочкой.

3. При необходимости проведения текущего и капитального ремонта ОИ МКД, Управляющая организация вносит Совету МКД/общему собранию собственников помещений в МКД соответствующее предложение.

В предложении должны быть указаны:

- виды работ;
- объем работ;
- стоимость работ;
- рекомендуемый срок начала работ;
- предполагаемый порядок финансирования работ.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Оказывать услуги по содержанию и проведению текущего ремонту ОИ МКД в пределах своих полномочий по настоящему Договору.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и (или) специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовывать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

3.1.3. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.

3.1.4. Два раза в год (при подготовке зданий к эксплуатации в весенне-летний и осенне-зимний период) проводить технические осмотры многоквартирного дома.

3.1.5. Согласовывать работы по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с Советом многоквартирного дома. Выполнение работ «по мере необходимости» выполняются Управляющей организацией после поступления заявки от Собственника.

3.1.6. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

3.1.7. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений и жалоб Собственников многоквартирного дома и принимать соответствующие меры.

3.1.8. Информировать Собственника о предстоящем изменении размеров установленных платежей не позднее, чем за 30 дней до даты представления платежных документов на основании которых будут вноситься платежи в ином размере.

3.1.9. Производить начисление платежей, установленных в п. 4.2. Договора самостоятельно или с привлечением третьих лиц, обеспечивая выставление квитанции в срок до 10 числа месяца следующего за расчетным.

3.1.10. Производить сбор установленных в п. 4.1. Договора платежей.

3.1.11. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.12. Обеспечить Собственников помещений информацией о телефонах аварийных служб.

3.1.13. Организовать работы по ликвидации аварийных ситуаций в данном многоквартирном доме.

3.1.13. Информировать собственников о выполнении Договора в следующем порядке: Ежемесячно, за полугодие и за год путем предоставления собственникам отчета о сборе и расходовании денежных средств за соответствующий период. Для удобства зрительного восприятия в данных отчетах выделяется количество поступивших денежных средств, а так же то, на какие нужды эти денежные средства были потрачены, и сколько составляет их остаток.

3.1.14. На основании заявки Собственника направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома или помещению (ям) Собственника.

3.1.15. В случае невыполнения работ и услуг, предусмотренных настоящим Договором, своевременно уведомить Собственников о причинах подобных нарушений. Уведомление производится путем размещения соответствующей информации на информационных стендах многоквартирного дома либо на официальном сайте Управляющей организации.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома, привлекать сторонние организации, имеющие необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы к выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, оставаясь при этом ответственной перед

- Собственниками помещений за качество работ (услуг), оказываемых третьими лицами.
- 3.2.2. Поводить проверку технического состояния коммунальных систем в помещениях Собственника.
- 3.2.3. Проверять соблюдение Собственником требований, установленных пп. 3.3.3 - 3.3.12. Договора.
- 3.2.4. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.
- 3.2.5. Принимать от Собственника плату за работу и услуги по Договору. Взыскивать с Собственника, нанимателя в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках настоящего Договора.
- 3.2.6. По решению Собственников помещений в многоквартирном доме, принятом на Общем собрании таких Собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.
- Доходы от использования указанных помещений направлять на ремонт и обслуживание многоквартирного дома (домов), развитие хозяйства, связанного с содержанием многоквартирного дома (домов).
- 3.2.7. Приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 10 дней после письменного предупреждения в случаях:
- а) самовольного присоединения к внутридомовым инженерным системам или присоединения к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета;
 - б) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;
 - в) использования Собственником, Нанимателем бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;
 - г) самовольного переустройства жилого помещения, без согласия управляющей организации, в том числе: перенос электросетей, сетей водоснабжения и водоотведения, теплоснабжения, установка лоджий, наружных окон, требующих демонтаж или разборку стены или панели, без согласования проекта переустройства, либо без разрешения отдела архитектуры г. Бийска, когда такое разрешение требуется в соответствии с законодательством.
- 3.2.8. Приостановка (ограничение) предоставления коммунальных услуг в порядке п 3.2.7. Договора производится при условии, что в указанный, в данном пункте срок нарушения Собственником (нанимателем) не устранены.
- 3.2.9. Предоставление услуг возобновляется в течение 2-х календарных дней с момента устранения причин, указанных в п 3.2.7. настоящего договора, подключение за дополнительную плату в размере: 500,00 рублей.
- 3.3. Собственник обязуется:**
- 3.3.1. Поддерживать помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории.
- 3.3.2. Своевременно в установленные сроки и порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги.
- 3.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.
- 3.3.4. Своевременно (в течение 10-ти дней, с момента наступления соответствующего события) предоставлять Управляющей организации сведения:
- о количестве граждан, проживающих в помещении (ях) совместно с Собственником.
 - о смене Собственника. Сообщить Управляющей организации Ф.И.О. нового Собственника и дату вступления нового Собственника в свои права.
 - Обеспечить беспрепятственный доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра, проверки общего имущества многоквартирного дома и проведения работ по ликвидации аварийных ситуаций.
- 3.3.5. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией. А также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам.
- 3.3.7. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.
- 3.3.8. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.
- 3.3.9. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.
- 3.3.10. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи

электроэнергии, воды и тепла.

3.3.11. Своевременно в установленные законом сроки вносить оплату за услуги, определенные настоящим договором.

3.3.12. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника, либо в связи с нарушением Собственником п.п. 3.3.5., 3.3.6., 3.3.7., 3.3.8., 3.3.9., 3.3.10 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.3.13. Из числа Собственников дома избирать Совет дома., члены которого с момента его избрания считаются наделенными правом подписи документов (актов выполненных работ, оказанных услуг, актов обследования общего имущества и иных документов).

3.3.14. Производить вывоз строительного мусора собственными силами, либо по заявке силами Управляющей организации, но за счет собственника.

3.3.15. Своевременно уведомлять Управляющую организацию о технических неисправностях общего имущества находящегося в помещении Собственника. В случае ненадлежащего исполнения или не исполнения Собственником данной обязанности Собственник не имеет право требовать от Управляющей организации возмещение ущерба причиненного в результате технической неисправности общего имущества. Собственник также принимает на себя обязательство по возмещению вреда имуществу других Собственников или Нанимателей, а так же имуществу третьих лиц причиненного в результате ненадлежащего исполнения или не исполнения Собственником данной обязанности.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в рамках норм действующего законодательства РФ.

3.4.2. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку, перепланировку самого помещения и подсобных помещений, установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законом порядке, с обязательным согласованием с Управляющей организацией.

3.4.3. В случае неотложной необходимости обращаться к Управляющей организации с заявлением о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления.

3.4.4. Требовать в установленном законом порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору.

3.4.5. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативно-правовыми актами РФ.

4. ПЛАТЕЖИ ПО ДОГОВОРУ. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. **Размер платы** за жилое/нежилое помещение (содержание и текущий ремонт ОИ МКД), устанавливается на общем собрании собственников помещений в МКД, **сроком на один год** с учетом предложений Управляющей организации. Размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений в МКД

4.2. **Размер платы за жилое помещение (тариф за содержание и текущий ремонт жилых помещений)**, на момент заключения Договора, устанавливается в размере **15 руб. 00 коп.**, в месяц за 1 кв. м. общей площади помещения Собственника и складывается в соответствии с приложением № 4 к настоящему Договору.

4.3. Стороны установили, что размер платы за содержание жилого (нежилого) помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства и подлежит ежегодной индексации, начиная с первого июля каждого следующего года, на индекс потребительских цен в Российской Федерации, на жилищно-коммунальные услуги, с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, если иной размер платы не установлен общим собранием собственников многоквартирного дома. Указанное в настоящем пункте изменение размера платы, без решения общего собрания дома, может производиться управляющей организацией, не более одного раза в год.

4.4. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме соразмерно доле занимаемого помещения вносится ежемесячно до 10 (десятого) числа месяца, следующего за истекшим месяцем, на основании платежных документов, выставляемых с помощью системы ЕИРКЦ.

4.5. Не использование помещений Собственниками **не является** основанием невнесения платы за управление Многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт Многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги.

4.6. В случае возникновения необходимости проведения работ (услуг) сверх установленных Договором и превышающих годовой бюджет средств многоквартирного дома на текущий ремонт (накопительная часть) и при отсутствии средств на накопительной части, Собственники на общем собрании определяют необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) и способ финансирования указанных работ. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в установленном случае производится Собственником, в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом на оплату, в котором указаны:

наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства, сроки внесения платежа.

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

4.8. 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. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

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

5.2. В случае присуждения судом денежных сумм задолженности, в отношении собственников жилых помещений за неоплату содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, собственник компенсирует управляющей организации потери при длительном неисполнении судебного решения (судебного приказа) в условиях инфляции, путем индексации присужденной судом суммы задолженности, из расчета пятнадцать процентов годовых.

5.3. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный многоквартирному дому в результате ее действий или бездействия, в размере действительного причиненного ущерба в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

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

5.5. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 5 Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере, установленном действующим законодательством

5.6. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных Договором, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, в размере действительного причиненного ущерба, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций и явившихся следствием нарушения им обязательств

6. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

6.1. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Настоящий Договор может быть расторгнут:

6.1.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе Собственника в случае:

- отчуждения ранее находящегося в его собственности помещения, вследствие заключения какого-либо договора (купли-продажи, мены, аренды и пр.) путем уведомления Управляющей организации о произведенных действиях с помещением и приложением соответствующего документа;

- принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о выборе иного способа управления или иной управляющей организации. Управляющая организация должна быть предупреждена не менее чем за два месяца до предполагаемого прекращения действия настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

б) по инициативе Управляющей организации, о чем Собственник помещения должен быть предупрежден не позже чем за один месяц, в случае если Многоквартирный дом окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает, либо при образовании задолженности по оплате.

6.1.2. По соглашению Сторон.

6.1.3. В судебном порядке.

6.1.4. В случае смерти Собственника - со дня смерти.

6.1.5. В случае ликвидации Управляющей организации.

6.1.6. В связи с окончанием срока действия Договора и уведомлением одной из Сторон другой Стороны о нежелании его продлевать.

6.1.7. По обстоятельствам непреодолимой силы.

6.2. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

6.3. В случае расторжения Договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем Договоре, Управляющая организация одновременно с уведомлением Собственника должна уведомить органы исполнительной власти на местном уровне для принятия ими соответствующих решений.

6.4. Договор считается исполненным после выполнения Сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Управляющей организацией и Собственником.

6.5. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств

оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ) во время действия настоящего Договора.

6.6. В случае переплаты Собственником средств за услуги по настоящему Договору на момент его расторжения Управляющая организация обязана уведомить Собственника о сумме переплаты. Получить от Собственника распоряжение о перечислении излишне полученных ею средств на указанный им счет.

6.7. Изменение условий настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном жилищным и гражданским законодательством.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. Все споры, возникающие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон, по месту нахождения управляющей организации.

7.2. Выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных в п.2 настоящего Договора, производится Управляющей организацией в пределах средств, поступивших от Собственников, жилых помещений многоквартирного дома за жилое помещение и коммунальные услуги. Денежные средства, поступающие от собственников по настоящему договору в первую очередь перечисляются Исполнителем, предоставившим обязательные услуги (аварийное обслуживание, содержание и техническое обслуживание, вывоз, утилизация твердых бытовых отходов, ремонт и эксплуатация лифтов начисление и прием платежей, управление домом), оставшаяся часть средств аккумулируется на субсчете дома и используется на текущий ремонт.

7.3. Претензии (жалобы) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

7.4. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены Собственником в течение 10-ти календарных дней от даты обнаружения нарушения его прав. Претензии (жалобы), предъявленные по истечении данного срока Управляющая компания **не рассматривает**.

7.5. По решению общего собрания собственников помещений, возможно дополнительное привлечение денежных средств собственников и нанимателей (целевые платежи) на проведение необходимых работ по текущему ремонту.

7.6. В случае расторжения настоящего Договора Собственники обязаны компенсировать убытки, понесенные Управляющей организацией по фактическим затратам, в том числе средства, направленные на инвестирование работ по текущему ремонту.

7.7. Стороны договорились о том, что Собственник дает свое согласие на обработку персональных данных (Фамилия, Имя, Отчество, адрес и т.д.) для предоставления их организациям, предоставляющим коммунальные услуги и услуги по техническому обслуживанию помещений с целью начисления и сбора платы за такие услуги, а также для предоставления Собственнику жилого помещения льгот и субсидий по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

7.9. Факсимильное воспроизведение подписи директора Управляющей организацией является аналогом собственноручной подписи. Типографское воспроизведение печати Управляющей организации является аналогом оригинала печати Управляющей организации.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. 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.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Договор вступает в силу с «11» ноября 2022г.

9.2. Договор заключен сроком **на 1 (один) год**.

9.3. Договор может быть расторгнут в порядке, установленном в разделе 6.

9.4. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены Договором.

10. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Управляющая организация:

Юридический адрес: 6593222, Алтайский край, г. Бийск, ул. Декабристов, 27/1 оф. 5

8 (3854) 30 55 15; ИНН 2204075784; КПП 220401001; ОГРН 1152204003038

р/с: 407028103000000031767; к/с: 30101810200000000823; БИК: 044525823; Банк ГПБ (АО);

Директор _____ **М.С. Казанин**



Совет многоквартирного дома по ул. Социалистическая, 54, в г. Бийске

Подпись: Кузнецов С.С. / Кузнецов /
 Подпись: Брагинская О. / Брагинская /
 Подпись: Полухина М.В. / Полухина /
 Подпись: Дунашова Н.С. / Дунашова /

Приложение № 1

Перечень общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого обслуживающая организация оказывает услуги по обслуживанию:
 Адрес: г. Бийск, ул. Социалистическая, 54

Наименование элемента общего имущества	Параметры общего имущества	Примечание
Помещения общего пользования		
Технические помещения	Количество - _____ ед. Площадь - _____ м2.	
Межквартирные лестничные площадки	Количество - _____ ед. Площадь - _____ м2.	
Лестничные марши	Количество - _____ ед. Площадь - _____ м2.	
Чердак	Площадь - _____ м2.	
Подвал	Площадь - _____ м2.	
Лифтовые шахты	Кол-во лифтовых шахт - _____ ед.	
II. Ограждающие несущие и ненесущие конструкции многоквартирного дома		
Фундаменты	Вид фундамента	
Стены наружные	Материал стен - _____	
Перекрытия	Материал перекрытия	
Кровля	Вид кровли: _____ Материал кровли: _____ Площадь кровли _____ м2.	
Двери, расположенные в помещениях общего пользования	Количество _____ шт.; Материал _____	
Окна, расположенные в помещениях общего пользования	Количество, - _____ шт.; Материал _____ шт.	
III. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения		
Лифты	Количество - _____ шт.;	
Мусоропровод	Количество - _____ шт. Количество загрузочных устройств - _____ шт. Количество приемных устройств - _____ шт.	
Вентиляционные трубы	Количество вентиляционных труб - _____ шт. Материал - _____	
Электрические вводно-распределительные устройства	Количество - _____ шт.	
Щиты этажные электрические	Количество - _____ шт.	

Трубопроводы теплоснабжения	Диаметр труб и протяженность в однетрубном исчислении: 1) _____ мм, _____, _____ м; 2) _____ мм, _____, _____ м; 3) _____ мм, _____, _____ м;	
Запорно-регулирующая арматура теплоснабжения	Количество: _____ шт.	
Бойлерные (теплообменники)	Количество – _____ шт.	
Элеваторные узлы	Количество – _____ шт.	
Трубопроводы холодного водоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1) _____ мм, _____, _____ м; 2) _____ мм, _____, _____ м; 3) _____ мм, _____, _____ м	
Запорно-регулирующая арматура, холодного водоснабжения	Количество: затворы – _____ шт.; затворы - _____ шт. вентили – _____ шт.;	
Трубопроводы горячего водоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1) _____ мм, _____, _____ м; 2) _____ мм, _____, _____ м; 3) _____ мм, _____, _____ м	
Запорно-регулирующая арматура, горячего водоснабжения	Количество: затворы – _____ шт.; затворы - _____ шт. вентили – _____ шт.;	
Коллективные приборы учета	Перечень установленных приборов учета, 1) _____ 2) _____ 3) _____ 4) _____	
Трубопроводы водоотведения	Диаметр, материал и протяженность: 1) _____ мм, _____, _____ м; 2) _____ мм, _____, _____ м; 3) _____ мм, _____, _____ м	
Трубопроводы газоснабжения	Диаметр, материал и протяженность: 1) _____ мм, _____, _____ м; 2) _____ мм, _____, _____ м; 3) _____ мм, _____, _____ м	
Запорная арматура на системах газоснабжения	Количество: затворы – _____ шт.; краны – _____ шт.	
Общая площадь придомовой территории (земельный участок)	асфальт _____ грунт _____ газон _____	

№	Вид услуг
Подготовка к обслуживанию МКД	
1.	Проверка наличия исходных данных и консультирование заказчика (проверка легитимности решения общего собрания собственников по выбору управляющей организации, подписание договора управления с большинством собственников, подписание договора с Советом МКД, изучение существующей технической документации МКД и т.п.)
2.	Организация первичного осмотра общего имущества МКД, совместно с Советом МКД для определения состава ОИ МКД, его технического состояния.
3.	Составление технического паспорта МКД
4.	Определение стратегии обслуживания МКД с Советом МКД, на период действия договора управления.
5.	Организация своевременного уведомления заинтересованных лиц и обслуживающих организаций о заключении договора управления МКД
6.	Иные подготовительные мероприятия
Организация технического обслуживания, текущего и капитального ремонта ОИ МКД	
7.	Заключение и сопровождение договоров с обслуживающими организациями и физическими лицами на оказание услуг и выполнение работ по текущему содержанию ОИ МКД (содержание внутридомовых инженерных систем, санитарно-гигиеническое содержание помещений общего пользования, придомовой территории и т.п.)
8.*	Заключение и сопровождение договоров со специализированными организациями, (сбор и вывоз ТБО, аварийно-диспетчерское обслуживание, обслуживание объектов повышенной опасности, обслуживание сложных инженерно-технических систем и т.п.)
9.	Организация технического надзора за состоянием ОИ МКД
10.	Организация текущего и капитального ремонта ОИ МКД (по согласованию с Советом МКД/решением общего собрания собственников помещений в МКД)
11.	Ведение документации (технической, юридической, бухгалтерской) связанной с выполнением договора управления МКД
12.	Организация выполнения необходимых экспертиз и проектно-сметной документации для определения состояния ОИ МКД (по согласованию с Советом МКД/решением общего собрания собственников помещений в МКД)
13.	Организация разработки программ по ремонту ОИ МКД с определением их стоимости
14.	Организация прочих мероприятий для организации физической сохранности объекта
Организация контрольных функций	
15.	Организация снятия показаний с ОПУ коммунальных ресурсов на выбор и передачу в РСО (водоснабжение; водоотведение, отопление, энергоснабжение, газоснабжение)
Организация экономического и юридического сопровождения договора	
16.	Надзор за выполнением всех договоров, заключённых во исполнение договора эксплуатации МКД
17.	Организация ведения бухгалтерского и управленческого учёта
18.	Разработка и формализация необходимых отчётов (бухгалтерские, финансовые, управленческие)
19.	Организация работы с неплательщиками
20.	Организация работы по использованию ОИ МКД в интересах собственников
21.	Организация сдачи в аренду помещений общего пользования в интересах собственников помещений в МКД (по согласованию с Советом МКД/решением общего собрания собственников помещений в МКД)
22.	Работа в судах общей юрисдикции и арбитражных судах во исполнение договора эксплуатации МКД
23.	Подготовка страховой стратегии МКД (по решению общего собрания собственников помещений в МКД)
24.	Определение платы за жилое/нежилое помещение (содержание и текущий ремонт ОИ МКД)
25.	Организация работы по информационному и расчётно-кассовому обслуживанию клиентов
26.	Организация прочих мероприятий, связанных с экономическим и юридическим

	сопровождением договора управления.
Прочие услуги	
27.	Организация взаимодействия с клиентами (диспетчерское обслуживание, приём заявителей специалистами и руководителями управляющей организации, работа с заявлениями, жалобами и предложениями и т.п.)
28.	Консультирование клиентов по выполнению договора эксплуатации МКД
29.	Организация информационного обеспечения клиентов (интернет-сайт и т.п.)
30.	Организация выдачи необходимой информации и справок клиентам
31.	Работа с Советом МКД
32.	Организация обучения Совета МКД (по согласованию с Советом МКД)
33.	Организация проведения общих собраний собственников помещений в МКД
34.	Организация взаимодействия с учреждениями, предприятиями, организациями, органами власти, физическими лицами во исполнение настоящего договора
35.	Представление собственников помещений в отношениях с третьими лицами в пределах полномочий, определенных настоящим договором
36.	Организация выполнения мероприятий, связанных с оказанием прочих услуг

Минимальный перечень обязательных работ и услуг по содержанию ОИ МКД

№	Наименование услуги, работы	Периодичность	Исполнитель
Уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования МКД			
1.	Влажное подметание подъездов (увлажнение воздуха водой, подметание пола и лестничных маршей, протирка перил, смёт паутины)	3 раза в неделю	Обслуживающая организация
2.	Мытье лестничных площадок и маршей с применением СМС	2 раза в неделю в месяц	Обслуживающая организация
3.	Уборка кабины лифта с применением СМС (мытьё пола, стен и потолка кабины, протирка плафона освещения) <i>при наличии лифта</i>	еженедельно	Обслуживающая организация
4.	Влажная уборка пола кабины лифта (протирка пола) <i>при наличии лифта</i>	2 раза в неделю	Обслуживающая организация
5.	Мытьё окон в подъездах	2 раза в год	Обслуживающая организация
Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав ОИ МКД			
6.	Подметание крыльца и очистка приямка крыльца	ежедневно	Обслуживающая организация
7.	Очистка урн от мусора	ежедневно	Обслуживающая организация
8.	Очистка от штучного мусора придомовой территории	ежедневно	Обслуживающая организация
9.	Подметание пешеходных дорожек (выход из подъезда)	ежедневно	Обслуживающая организация
10.	Уборка межквартирных проездов	ежедневно	Обслуживающая организация
11.	Уборка отмостки по периметру МКД	1 раз в неделю	Обслуживающая организация
Особенности уборки в зимнее время			
12.	Очистка крыльца от снега	При снегопаде/сразу после снегопада	Обслуживающая организация
13.	Прочистка тротуарных дорожек (не менее 0,5м) выходов из подъездов	При снегопаде/сразу после снегопада	Обслуживающая организация
14.	Прочистка тротуарных дорожек от снега (не менее 0,5м) вдоль дома	При снегопаде/сразу после снегопада	Обслуживающая организация
15.	Прочистка тротуарных дорожек от снега (не менее 0,5м) к контейнерным площадкам	При снегопаде/сразу после снегопада	Обслуживающая организация
16.	Очистка тротуарных дорожек на всю ширину	При снегопаде/сразу после снегопада	Обслуживающая организация
17.	Очистка скамеек, очистка урн от снега	При снегопаде/сразу после снегопада	Обслуживающая организация
18.	Посыпание пешеходных дорожек песком выходы из подъездов и вдоль дома, (ширина посыпки не менее 1м.)	При гололедице	Обслуживающая организация
19.	Посыпание пешеходных дорожек к контейнерным площадкам (ширина посыпки не менее 0,5м)	При гололедице	Обслуживающая организация
20.	Обустройство стоков и канавок для пропуска талой воды при оттепелях	По необходимости	Обслуживающая организация
21.	Очистка крыш, карнизных свесов, козырьков над входами в подъезд от снега, наледи, сосулек	По необходимости	Подрядная организация
22.	Очистка межквартирных проездов и	По необходимости	Подрядная организация

	пешеходных дорожек от снега с применением спецтехники		
Прочие работы по уборке и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав ОИ МКД			
23.	Вывоз твердых бытовых отходов (ТБО)	Контейнерные площадки по графику (ежедневно) Мусороприёмные камеры по графику (через день)	Специализированная организация
24.	Вывоз крупногабаритного мусора (КГП)	По необходимости	Специализированная организация
25.	Вывоз несанкционированных свалок с применением спецтехники	По необходимости	Специализированная организация
26.	Покос травы на земельном участке, прилегающем к МКД	По необходимости	Специализированная организация
27.	Обрезка деревьев и кустарников	По необходимости	Подрядная организация
28.	Побелка/покраска бордюра на придомовой территории МКД	Апрель – Май	Подрядная организация
29.	Декоративная побелка/покраска стволов деревьев на придомовой территории МКД	Апрель - Май	Подрядная организация
30.	Очистка прямков от мусора	Один раз в месяц (летний период)	Обслуживающая организация
31.	Санитарная очистка подвалов, чердаков, технических помещений относящихся к общему имуществу МКД	По необходимости	Подрядная организация
32.	Дератизация (МКД с мусороприёмными камерами и мусоропроводом)	Раз в месяц	Специализированная организация
33.	Дератизация (МКД без мусороприёмных камер и мусоропроводов)	По необходимости	Специализированная организация
34.	Дезинсекция	По необходимости	Специализированная организация
35.	Устранение засоров мусоропроводов	По необходимости	Подрядная организация
Содержание инженерных систем, относящихся к ОИ МКД			
36.	Регулярные осмотры внутридомовых инженерных систем отопления, водоснабжения, водоотведения	Один раз в неделю	Обслуживающая организация
37.	Устранение незначительных неисправностей, внутридомовых инженерных систем отопления, водоснабжения, водоотведения обнаруженных при осмотре.	По необходимости	Обслуживающая организация
38.	Регулировка и наладка системы отопления МКД	В отопительный период	Обслуживающая организация
39.	Текущее обслуживание коллективных (общедомовых) приборов учёта коммунальных услуг (по решению общего собрания собственников/Совета МКД)	Постоянно	Обслуживающая организация
40.	Регулярные осмотры внутридомовой инженерной системы электроснабжения	Один раз в месяц (по графику)	Обслуживающая организация
41.	Устранение незначительных неисправностей внутридомовой системы электроснабжения выявленных при осмотре.	По необходимости	Обслуживающая организация
42.	Замена перегоревших ламп осветительных приборов в помещениях общего пользования	По заявке	Обслуживающая организация
43.	Электроизмерительные и диагностические	По необходимости	Специализированная

	работы		организация
	Устранение засора канализационного лежака	По необходимости	Обслуживающая организация
45.	Проверка исправности канализационных вытяжек	По необходимости	Обслуживающая организация
Содержание общестроительных конструкций			
46.	Устранение незначительных неисправностей оконных и дверных заполнений, люков, в помещениях общего пользования МКД	По необходимости	Обслуживающая организация
47.	Остекление оконных заполнений (двойные переплёты)	Перед началом отопительного сезона	Обслуживающая организация
48.	Замена отдельных разбитых стёкол	По необходимости	Обслуживающая организация
Содержание прочих элементов общего имущества МКД			
49.	Устранение незначительных неисправностей скамеек, 1 урн	По необходимости	Обслуживающая организация
50.	Устранение незначительных неисправностей детских и спортивных площадок	По необходимости	Обслуживающая организация
51.	Устранение незначительных неисправностей мусороприёмных клапанов (при наличии клапанов)	По необходимости	Обслуживающая организация
Комплексное обслуживание лифтов			
52.	Аварийно-диспетчерское обслуживание лифтов.	Постоянно	Специализированная организация
53.	Техническое обслуживание лифтов (регулярные осмотры, регулировка, наладка)	По графику	Специализированная организация
54.	Устранение незначительных неисправностей выявленных в процессе осмотра	По необходимости	Специализированная организация
55.	Ведение и хранение необходимой документации	Постоянно	Специализированная организация
Аварийно-диспетчерское обслуживание			
56.	Аварийно-диспетчерское обслуживание (регистрация обращений заявителей, устранение аварии ОИ МКД.)	постоянно	Специализированная организация
Информационное и расчетно-кассовое обслуживание			
57.	Начисление, платы за жилое помещение (содержание и текущий ремонт ОИ МКД)	Постоянно	Специализированная организация
58.	Обработка персональных данных	Постоянно	Специализированная организация
59.	Распечатка и доставка квитанций по оплате ЖКУ	Постоянно	Специализированная организация
60.	Информационное сопровождение (выдача справок, выписок из л/с и т.п.)	Постоянно	Специализированная организация
61.	Паспортная служба	Постоянно	Специализированная организация
62.	Сбор и обработка платежей	постоянно	Специализированная организация

17 ЛИСТОВ

110 днів

3

