

**Договор управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: 454031, г.
Челябинск, ул. Бейвеля, дом № 61**

г. Челябинск

«11» января 2023

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: 454021, г. Челябинск, ул. Бейвеля, дом № 61, действующие на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, оформленного протоколом от «11» января 2023г. № 1/2023, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «МЕТЧЕЛСЕРВИС» в лице директора Катаевой Надежды Александровны действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Управляющая организация, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе собственников жилых помещений на условиях, утвержденных решением общего собрания собственников помещений по адресу: 454021, г. Челябинск, ул. Бейвеля, дом № 61, согласованных с управляющей организацией и является сделкой с каждым собственником помещения в этом многоквартирном доме.

1.2. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, а также нормами Конституции Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Жилищного кодекса Российской Федерации, Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность и иных положений законодательства РФ, применимых к предмету настоящего Договора.

1.3. Управляющая организация обязана приступить к выполнению настоящего Договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

Техническая и иная документация на многоквартирный дом передается Управляющей организации в срок не позднее тридцати дней с момента заключения настоящего Договора.

1.4. Собственники помещений дают согласие управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных и их передачу третьим лицам, если этого требуют цели обработки.

1.5. Для исполнения договорных обязательств собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора, в т.ч. для передачи персональных данных третьим лицам для осуществления информационно-расчетного обслуживания (начисление платы, печать и доставка платежных документов), планирования, организации и выполнения работ по Договору управления, взыскания обязательных платежей (задолженности) в судебном порядке, передачи данных уполномоченным государственным органам и органам местного самоуправления по их запросу.

1.6. В случае временного отсутствия (болезнь, отпуск, командировка) собственник предоставляет Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны), имеющих доступ в помещение собственника на случай устранения аварийных ситуаций.

1.7. Информация об Управляющей организации, в т.ч. о ее службах, контактных телефонах, режиме работы приведена на официальном сайте Управляющей организации.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Управляющая организация по заданию собственников помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: 454021, г. Челябинск, ул. Бейвеля, дом № 61 (далее – многоквартирный дом) в течение срока действия Договора, за плату обязуется осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом.

2.1.1. Оказывать собственникам помещений в многоквартирном доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам жилищные услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц (имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и другие разрешительные документы), действуя от своего имени и за счет собственников.

2.1.2. Обеспечить предоставление, собственникам жилых помещений в многоквартирном доме, коммунальных услуг холодного и горячего (при наличии центрального водоснабжения) водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения) путем привлечения ресурсоснабжающих организаций, действуя за счет собственников. Собственник осуществляет оплату по таким обязательствам ресурсоснабжающим организациям.

2.2. Состав общего имущества и границы эксплуатационной ответственности в многоквартирном доме, в отношении которого осуществляется управление, указаны в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.3. Управляющая организация оказывает услуги и выполняет работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с перечнем работ, услуг и периодичностью их выполнения, приведенными в Приложении № 2,3,4 в объеме взятых по настоящему Договору обязательств, в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, и в границах эксплуатационной ответственности, установленных в соответствии с настоящим Договором.

Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме может быть изменен по согласованию с Управляющей организацией Общим собранием собственников помещений с учетом предложений Управляющей организации, а также обязательных для исполнения предписаний государственных органов РФ.

Управляющая организация самостоятельно определяет очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

Управляющая организация выполняет указанные выше работы в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту общего имущества Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на входах в подъезды. Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о сборе дополнительных денежных средств; либо собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора

дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.

2.4. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства.

2.5. Граница эксплуатационной ответственности между общедомовым оборудованием и оборудованием, расположенным в помещении Собственника, определяется в соответствии с действующим законодательством.

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. По заданию Собственников Управляющая организация принимает на себя обязательства:

3.1.1. Обеспечивать предоставление жилищных услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту, общего имущества Собственников в многоквартирном доме в зависимости от фактического состояния общего имущества и в пределах денежных средств, поступающих в адрес Управляющей организации от Собственников.

3.1.2. При необходимости заключать договоры на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома с подрядными организациями, осуществлять контроль качества выполненных работ.

3.1.3. Разъяснять собственникам и арендаторам правила пользования системами водопровода и канализации.

3.1.4. Осуществлять приемку работ и услуг, выполненных и оказанных подрядными организациями по заключенным договорам.

3.1.5. Проводить технические осмотры многоквартирного дома с целью установления возможных причин возникновения дефектов и выработки мер по их устранению, проводить подготовку многоквартирного дома к эксплуатации в осенне-зимний период в порядке и сроки, установленные настоящим Договором, самостоятельно или путем заключения договоров с подрядными организациями.

По письменному заявлению собственника проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома, расположенного в его или в соседней квартире и при выявлении неисправности принять меры к устранению.

3.1.6. Осуществлять ведение финансово-лицевых счетов, производить начисление, сбор, расщепление (распределение на лицевые счета) и перерасчет обязательных и иных платежей (за содержание, ремонт и прочие услуги) собственников с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.1.7. Устанавливать и фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств подрядными или ресурсоснабжающими организациями, принимать участие в составлении соответствующих актов.

3.1.8. Составлять акты по фактам причинения вреда имуществу собственников.

3.1.9. Разрабатывать и исполнять планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, согласно Приложений № 2,3.

3.1.11. Осуществлять ведение, принятие и хранение проектной, технической, а также исполнительной и иной документации на многоквартирный дом, внесение изменений и дополнений в указанную документацию в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.1.12. Изготовить техническую документацию по многоквартирному дому при ее отсутствии на момент заключения Договора. Расходы Управляющей организации, понесенные на изготовление такой документации, возмещаются собственниками помещений.

3.1.13. Выдавать документацию, обязательное бесплатное предоставление которой не предусмотрено настоящим Договором либо действующим законодательством РФ, обратившемуся собственнику за его счет в соответствии с прейскурантом цен на выдаваемую документацию.

3.1.14. Рассматривать предложения, заявления и жалобы Собственника, принимать меры, необходимые для устранения указанных в них недостатков. Рассматривать предложения, заявления, жалобы собственников и направлять в адрес заявителя ответ по вопросу управления и технического состояния многоквартирного дома в сроки 30 (тридцать) рабочих дней со дня получения письменного заявления.

3.1.15. По требованию Собственника и иных Пользователей выдавать справки, необходимые для получения субсидии на оплату жилого помещения без взимания платы.

3.1.16. Представлять отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала, следующего за истекшим годом действия Договора. При этом отчет предоставляется в месте нахождения управляющей компании доверенному лицу, определенному Собственниками, либо размещается на досках объявлений в подъездах или иных оборудованных местах, определенных решением общего собрания собственников помещений.

3.1.17. Предоставлять уполномоченным лицам, по их запросам информацию о расходовании средств на доме, но не чаще одного раза в год.

3.1.18. В случае решения общего собрания собственников о передаче в возмездное пользование общего имущества либо его части, заключать соответствующие договоры. Средства, поступившие на счет Управляющей организации от использования общего имущества собственников, после уплаты всех сборов регулируемых действующим законодательством, должны быть направлены на оплату услуг и работ по содержанию общего имущества, выполняемых по настоящему Договору.

3.1.19. Обеспечить надлежащее санитарное и техническое состояние и содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства и перечнем заказанных услуг собственниками.

3.1.20. Осуществлять по заявлению Собственника содействие во вводе в эксплуатацию индивидуальных (общеквартирных) приборов учета коммунальных ресурсов в соответствии с действующим законодательством.

3.1.21. В интересах Собственника контролировать поставку коммунальных ресурсов для оказания коммунальных услуг: - холодное водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, энергоснабжение, теплоснабжения.

3.1.22. Предоставлять основные услуги по управлению многоквартирным домом:

- организация начисления платы за жилищно-коммунальные услуги и приема платежей;
- ведение учета доходов и расходов на содержание общего имущества дома;
- планирование и организация работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома с учетом его технического состояния и фактической оплаты собственниками за ремонт жилья;
- ведение в установленном порядке всей документации, связанной с управлением, содержанием и ремонтом многоквартирного дома;

- предоставление по требованию Собственника информации о ценах на жилищно-коммунальные услуги, о стоимости работ;

3.1.23. Информировать в письменной форме Собственников на сайте Управляющей организации об изменении размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества не позднее 30 рабочих дней со дня принятия нового размера платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества.

3.1.24. В случае несвоевременной и (или) неполной оплаты Собственником за жилищные услуги, предпринимать к нему меры по погашению задолженности в соответствии с действующим законодательством вплоть до прекращения оказания услуг.

3.1.25. При расторжении настоящего Договора передать на многоквартирный дом имеющуюся техническую документацию и иные документы (в том числе оформленные в период договорных отношений), связанные с управлением, содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома.

3.1.26. Совершать другие юридически значимые и иные действия, направленные на управление многоквартирным домом.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять способы исполнения обязанностей по настоящему Договору, регулировать очередность, сроки и объемы работ, оказания услуг в зависимости от фактического состояния общего имущества, объема поступивших средств собственников и ее производственных возможностей.

3.2.2. Действовать в интересах и за счет собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с третьими лицами (юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями) по исполнению обязанностей или части своих обязанностей по предоставлению услуг и работ по настоящему Договору в объеме, определяемом Управляющей организацией самостоятельно.

3.2.3. Предупреждать собственников о необходимости устранения нарушений, связанных с использованием помещений не по назначению.

3.2.4. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в помещениях Собственников, поставив в известность о дате и времени такого осмотра.

3.2.5. Принимать участие во вскрытии помещения в аварийных ситуациях в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственников в присутствии Собственников других помещений многоквартирного дома, правоохранительных органов, с составлением соответствующего акта.

3.2.6. Осуществлять беспрепятственный вход в места общего пользования многоквартирного дома для осмотра и производства работ.

3.2.7. Своевременно и полностью получать от собственников оплату на условиях настоящего Договора.

3.2.8. Работы и услуги, не включенные в перечни работ, предусмотренные Приложением №2,3,4 настоящего Договора, оплачиваются собственниками дополнительно и оказываются Управляющей организацией на договорной основе.

3.2.9. Принимать участие в общих собраниях собственников помещений многоквартирного дома.

3.2.10. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества многоквартирного дома, а также об использовании их не по назначению.

- 3.2.11. Принимать меры по взысканию задолженности с собственников помещений по оплате по настоящему Договору самостоятельно либо путем привлечения по договору третьих лиц.
- 3.2.12. Выполнять работы и оказывать услуги, не предусмотренные в составе перечня работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровью проживающих в многоквартирном доме лиц, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу собственников помещений, о чем Управляющая организация обязана проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты по Договору.
- 3.2.13. При проведении проверок контролирующими органами привлекать к участию в проверке представителей собственников помещений.
- 3.2.14. В случае возникновения аварийных ситуаций в части общего имущества многоквартирного дома, выполнить необходимые аварийно-восстановительные работы, когда проведением этих работ предотвращаются угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для Собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме, и предъявить к возмещению Собственникам, стоимость выполненных работ, после подписания акта выполненных работ, согласно сметной стоимости, которую необходимо оплатить, на расчетный счет или в кассу предприятия.
- 3.2.15. В случае возникновения аварийной ситуации, угрожающей безопасности граждан или причинением ущерба имуществу граждан, Управляющая организация вправе произвести работы по устранению аварийной ситуации за счет денежных средств, вносимых Собственниками в виде платы за текущий ремонт, а так же при наличии на счете денежных средств по строке «Содержание и техническое обслуживание» с последующим извещением Собственников и возмещением собственниками таких расходов. Факт аварийной ситуации подтверждается соответствующим актом, составленным с участием хотя бы одного из собственников помещений в Многоквартирном доме.
- 3.2.16. При существенном нарушении Собственниками обязательств по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения, в случае, если в результате данной просрочки исполнения обязательств сумма недополученных денежных средств (недосбора) составляет 10% и более от общей суммы, подлежащей оплате всеми Собственниками и лицами, пользующимися принадлежащим собственнику помещением в данном многоквартирном доме, Управляющая организация вправе уменьшить объем выполняемых услуг в части работ по текущему ремонту общего имущества на сумму недополученных денежных средств.
- 3.2.17. Оказывать за отдельную плату иные услуги, не оговоренные настоящим Договором на основании письменного заявления Собственника.
- 3.2.18. В заранее согласованное с Собственником время осуществлять проверку правильности снятия Собственником показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб.
- 3.2.19. Требовать от Собственника полного возмещения убытков, возникших по вине Собственника, также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения Собственником обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.
- 3.2.20. Уступать третьим лицам право денежного требования к Собственнику, возникшее из настоящего Договора.
- 3.2.21. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4. Права и обязанности Собственников

- 4.1. Собственники имеют право:

- 4.1.1. На получение услуг по настоящему Договору надлежащего качества, безопасных для жизни и здоровья, не причиняющих вреда имуществу, в соответствии с соблюдением установленных норм, стандартов и условий настоящего Договора.
- 4.1.2. Контроль исполнения договорных обязательств Управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет председатель совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо, если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений, а в случае отказа или невозможности выполнять председателем совета многоквартирного дома или уполномоченным собственниками лицом эти функции они делегируются одному из членов совета многоквартирного дома, а в случае его отсутствия одному из собственников помещений.
- 4.1.3. В случае если председатель совета многоквартирного дома и/или уполномоченное собственниками лицо не может исполнить свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.), то его обязанности временно могут быть исполнены одним из членов совета многоквартирного дома, а в случае его отсутствия одним из собственников в многоквартирном доме.
- 4.1.4. В случае если уполномоченное собственниками лицо не выбрано или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности, до момента выбора нового уполномоченного лица, могут быть исполнены одним из собственников в многоквартирном доме.
- 4.1.5. Пользоваться общим имуществом многоквартирного дома в рамках действующего законодательства.
- 4.1.6. Реализовать иные права, вытекающие из права собственности на помещение, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.
- 4.1.7. Взаимодействовать с Управляющей организацией по вопросам настоящего договора непосредственно или через доверенное лицо.
- 4.1.8. Производить сверку расчетов по жилищно-коммунальным платежам (лично или через своего представителя).
- 4.1.9. На информацию о ценах и порядке предоставления жилищно-коммунальных услуг.
- 4.1.10. Устанавливать приборы учета потребления коммунальных услуг и производить оплату согласно показаниям приборов учета.
- 4.2. Собственники обязаны:
- 4.2.1. Нести расходы на содержание принадлежащих им помещений, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения установленной настоящим Договором платы за содержание и ремонт жилого помещения.
- 4.2.2. Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества путем заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством РФ и решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.
- 4.2.3. Нести ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.
- 4.2.4. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации, возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.2.5. Поддерживать чистоту и порядок в помещениях, на балконах, лоджиях, в подъездах, на лестничных площадках, подвалах и других местах общего пользования многоквартирного дома, не допуская их захламления и загрязнения. Не загромождать посторонними предметами входы и выходы на лестничные клетки и на чердаки, запасные выходы, коридоры, проходы, лестничные марши. Не хранить в принадлежащем помещении и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух, взрыво- и пожароопасные вещества и предметы. Не допускать нанесение различных надписей и рисунков на стены в местах общего пользования.

4.2.6. При обнаружении неисправностей немедленно сообщать о них Управляющей организации.

4.2.7. Не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию.

4.2.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов и других мест общего пользования, выполнять другие требования санитарной и пожарной безопасности. Не хранить в помещениях и местах общего пользования вещества и предметы, загрязняющие воздух. Не курить в местах общего пользования.

4.2.9. Не производить переустройство, перепланировку помещения, переоборудование балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного санитарно-технического и иного оборудования без получения соответствующего разрешения в установленном законом порядке. Не подключать к электрической сети электроприборы и электрооборудование, мощность которых превышает максимально разрешенную мощность для внутридомовых электросетей.

4.2.10. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору.

4.2.11. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома в рабочие дни с 22-00 до 6-00 час, а в не рабочие дни (суббота, воскресенье) и нерабочие праздничные дни с 23-00 до 08.00, не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования при производстве ремонтных работ с 21.00 до 8.00 часов, не нарушать права других собственников и не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.2.12. Обеспечить доступ в помещение представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния общего имущества многоквартирного дома, проходящего через помещение, занимаемое Собственником; обеспечить доступ к инженерному оборудованию и коммуникациям, в том числе в случае необходимости разборки, вскрытия и иного разрушения стен, пола, потолка и других конструктивных элементов помещения, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварии. Доступ для осмотра общего имущества и для выполнения необходимых ремонтных работ предоставляется в заранее согласованное с Управляющей организацией время, а работникам аварийных служб для работ по ликвидации аварии - в любое время.

4.2.13. Полностью возмещать причиненный другим собственникам или общему имуществу ущерб, причиненный вследствие невыполнения собственником или иными лицами, проживающими в помещении собственника, обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) в случаях, указанных в п.4.2.12 настоящего Договора.

4.2.14. Возмещать Управляющей организации убытки, возникшие по вине Собственника, а также иных лиц, пользующихся помещением в многоквартирном доме на законных основаниях, в случаях невыполнения обязанностей, предусмотренных настоящим Договором.

- 4.2.15. Своевременно извещать Управляющую организацию о сбоях в работе инженерного оборудования, других неполадках, относящихся к содержанию дома, придомовой территории.
- 4.2.16. Возместить Управляющей организации стоимость выполненных работ пропорционально своей доле на выполнение необходимых аварийно-восстановительных работ в части общего имущества многоквартирного дома и когда их проведение было направлено на предотвращение угрозы причинения вреда жизни и здоровью граждан, а также угрозы причинения более значительных убытков для Собственников и лиц, пользующихся принадлежащим собственнику помещением в многоквартирном доме.
- 4.2.17. Извещать Управляющую организацию в течение трёх рабочих дней об изменении числа проживающих, в том числе, временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более пяти дней.
- Собственники нежилых помещений обязаны извещать Управляющую организацию в течение трёх рабочих дней об изменении вида деятельности, осуществляемого в нежилом помещении и подать сведения о характеристике осуществляемой деятельности в нежилом помещении.
- 4.2.18. Уведомлять Управляющую организацию не более чем в десятидневный срок об отчуждении помещения.
- 4.2.19. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями. Использовать или предоставлять в пользование жилое помещение только для проживания и поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним.
- 4.2.20. Производить согласование с Управляющей организацией при заключении договора с другими организациями (лицензированными) на проведение ремонтных работ, в ходе выполнения которых может быть изменено или повреждено общее имущество многоквартирного дома.
- 4.2.21. По требованию Управляющей организации и в согласованные с собственником помещений сроки представить в Управляющую организацию копию свидетельства регистрации права собственности на помещение и предъявить оригинал для сверки. Указанная обязанность возникает у собственника, заключившего настоящий Договор, однократно. Все последующие копии свидетельства предоставляются по соглашению сторон.
- 4.2.22. Проводить общие собрания собственников в случае получения от Управляющей организации предложения о необходимости его проведения.
- 4.2.23. Выбирать на Общем собрании собственников уполномоченных лиц и/или совет многоквартирного дома для контроля за осуществлением Управляющей организацией обязанностей по настоящему Договору в соответствии с положениями настоящего Договора.
- 4.2.24. Предоставить Управляющей организации членов совета многоквартирного дома с информацией об их контактных телефонах, адресах и сроке действия их полномочий. Все изменения по соответствующей информации доводятся до сведения Управляющей организации письменным извещением одного из Собственников помещений с обязательным представлением оригинала протокола Общего собрания собственников в срок не позднее трех рабочих дней с даты принятия такого решения.
- 4.2.25. Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме обязаны самостоятельно заключить договоры со всеми ресурсоснабжающими организациями на поставку всех видов коммунальных ресурсов и предоставление услуги водоотведения.
- 4.2.26. Соблюдать правила содержания домашних животных. Не содержать на балконах и лоджиях животных, птиц. При содержании домашних животных в помещении, нести полную ответственность

за безопасность окружающих граждан при контакте с животными вне жилого помещения. Соблюдать санитарно-гигиенические нормы при выгуле животных на придомовой территории.

4.2.27. Не допускать выполнения работ или совершения иных действий, приводящих к порче помещений или конструкций многоквартирного дома, загрязнению придомовой территории.

4.2.28. При обнаружении неисправностей санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом/нежилом помещении, при пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах немедленно принимать возможные меры к их устранению и незамедлительно сообщать о таких неисправностях и повреждениях Управляющей организации.

4.2.29. Соблюдать следующие требования:

- не производить перенос инженерных сетей;

- не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления;

- не осуществлять демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок учета потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственников и их оплаты, без согласования с Управляющей организацией;

- не производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения Управляющей организации;

- не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

- не подключать несанкционированно оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы;

- не увеличивать самовольно поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, выше параметров, указанных в техническом паспорте помещения;

- не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества многоквартирного дома.

4.2.30. Не производить складирование строительного мусора в местах общего пользования и на придомовой территории.

4.2.31. Допускать в занимаемые жилые и нежилые помещения в заранее согласованное время специалистов Управляющей организации и уполномоченных ею лиц для снятия контрольных показаний приборов учета.

4.2.32. Нести ответственность за сохранность и работоспособность индивидуальных приборов учета.

4.2.33. Своевременно самостоятельно осуществлять снятие показаний общеквартирных (индивидуальных) приборов учета до 20 числа следующего за отчетным и передавать их в адрес Управляющей организации и уполномоченному представителю ресурсоснабжающей организации.

4.2.34. Убрать личное транспортное средство с придомовой территории в случае размещения Управляющей организацией объявления о необходимости уборки придомовой территории. Не

допускать остановку/стоянку личного транспортного средства в местах, не предназначенных для этой цели на придомовой территории.

4.2.35. Не допускать остановку/стоянку личного транспортного средства на расстоянии, меньшем, чем 5 метров от стены дома.

4.2.36. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего Договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего Договора.

4.2.37. На период не заселения жилых помещений или непредоставления нежилых помещений в пользование иным лицам оплачивать Управляющей организации работы, услуги по содержанию и ремонту Общего имущества многоквартирного дома, а также оплачивать ресурсоснабжающим организациям расходы на оплату отдельных коммунальных услуг, в частности услуг отопления.

4.2.38. Информировать Управляющую организацию о сдаче в аренду и (или) продаже нежилых помещений.

4.2.39. Предоставить Управляющей организации сведения о гражданах-нанимателях жилых помещений и членах их семей по каждому жилому помещению, предоставленному по договору социального найма и найма, а также сведения об арендаторах по каждому нежилому помещению в срок не позднее 10 дней с даты заключения настоящего Договора.

4.2.40. Выполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

4.2.41. Кроме соответствующих обязанностей, указанных в п.4.2. настоящего Договора, Собственники, Арендаторы нежилых помещений обязаны:

- производить уборку от мусора, снега, наледи, крыльца, отмостки, урн (при их наличии) по периметру занимаемого помещения;
- заключить договоры на вывоз твердых бытовых отходов, вывоз крупногабаритного мусора и на обслуживание контейнерной площадки, которой пользуется Собственник, арендатор нежилого помещения;
- при заключении Собственником нежилого помещения договора аренды с арендатором предусмотреть в нем порядок несения расходов по оплате Управляющей организации услуг, выполняемых в рамках данного Договора;
- предусмотреть защиту козырька и иных элементов входной группы от схода наледи и снега, достаточную для их сохранности;
- не допускать без согласования с Управляющей организацией реконструкцию нежилого помещения, в том числе изменение его целевого назначения.

4.2.42. В случае если какие-либо конструктивные элементы (крыльцо, козырек, проход и т.п.) предназначены для обслуживания исключительно нежилых помещений, Собственники (Собственник) данных нежилых помещений обеспечивают сохранность, содержание, обслуживание и ремонт этих элементов самостоятельно, либо по дополнительному договору с Управляющей организацией.

В случае если объем (интенсивность) какой-либо работы/услуги или её части в интересах Собственников (Собственника) нежилых помещений в силу специфики использования помещения этими Собственниками превышает объем (интенсивность) установленные в определенном законодательством порядке для жилых помещений или превышает обычный объем (интенсивность) существующие при выполнении работ данного вида, указанные Собственники (Собственник) обязаны организовать выполнение дополнительного объема работ/услуг самостоятельно или по дополнительному договору с Управляющей организацией.

5. Порядок определения цены Договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также порядок внесения такой платы

5.1. Цена настоящего Договора определяется как сумма платы за управление, содержание и техническое обслуживание общего имущества в многоквартирном доме, жилого помещения, которые обязаны оплатить Собственники Управляющей организации за весь период действия настоящего Договора. При возникновении дополнительных затрат (необходимость выполнения непредвиденных работ в связи с аварийными ситуациями, предписаниями надзорных органов и др.) цена Договора может меняться.

5.2. Плата за услуги и работы по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома определяется, в соответствии с тарифами, действующими в г. Челябинске.

5.3. Утвержденный размер платы по содержанию и ремонту общего имущества подлежит перерасчету один раз в год с учетом коэффициента инфляции, утвержденного органом государственной статистики и в соответствии с тарифами утвержденными органами местного самоуправления г. Челябинска.

5.4. Плата за жилищные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов, предоставленных Управляющей организацией.

5.5. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством при условии предоставления собственником или иным пользователем документов, подтверждающих право на льготу.

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

5.7. Собственники вправе с учетом предложений Управляющей организации принять решение об установлении иного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, путем проведения общего собрания собственников при следующих условиях:

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не может быть меньше следующих величин:

- размера платы текущего года, увеличенного на индекс потребительских цен в Российской Федерации на жилищно-коммунальные услуги на месяц, предшествующий месяцу, в котором проводится голосование, с начала отчетного (текущего) года в процентах к соответствующему периоду предыдущего года, определенный и официально опубликованный в установленном действующим законодательством порядке;

- размера платы за содержание и ремонт на очередной год, установленного органом местного самоуправления.

5.8. Изменение размера платы в части «Цена договора» настоящего Договора не требует внесения изменений в настоящий Договор.

5.9. Управляющая организация вправе предложить Собственнику иной размер платы на следующий год в случае, если денежных средств с учетом индексации размера платы за содержание и ремонт жилого помещения будет недостаточно для проведения необходимых работ по содержанию и техническому обслуживанию. Необходимость установления иного размера платы подтверждается сметой расходов Управляющей организации. Указанная смета является основанием для принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения об изменении на следующий календарный год размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

5.10. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения.

5.11. Уменьшение стоимости работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в связи с экономией, Управляющей организацией не производится. Под экономией понимается разница между планово-договорной стоимостью работ, услуг и суммой фактических затрат на выполнение работ, оказание услуг. Экономия аккумулируется на лицевом счете многоквартирного дома и расходуется на работы по содержанию общего имущества.

5.12. Расчетный период для перечисления оплаты по Договору установлен как один календарный месяц.

5.13. Срок внесения платежей за содержание и ремонт жилого помещения ежемесячно

- до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, для собственников/нанимателей жилых помещений, в соответствии с единым платежным документом: квитанцией-извещением, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом;

- до 15 числа текущего месяца на основании счета на оплату – для юридических лиц. Акт является документом, подтверждающим факт оказания услуги. Юридические лица обязаны забрать счет и акт самостоятельно в Управляющей организации, при этом обязанность по оплате наступает независимо от получения счета и акта.

Собственники/наниматели/арендаторы помещений несут перед Управляющей организацией ответственность за неоплату в размере начисленных, но не произведенных платежей.

5.14. Порядок внесения платы за работы и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения для Собственников/нанимателей жилых помещений – с использованием услуг расчетно-кассового центра через кредитные или иные уполномоченные организации на расчетный счет Управляющей организации или наличными через кассу. Управляющая организация вправе заключить договоры с любой организацией на начисление платы для Собственников и нанимателей, и на осуществление иных функций, связанных с получением от Собственников и нанимателей платы.

5.15. В случае возникновения необходимости проведения неустановленных Договором работ и услуг, Собственники на общем собрании утверждают необходимый объем работ (услуг), сроки начала проведения работ, стоимость работ (услуг) с учетом предложений Управляющей организации и оплачивают их дополнительно. Размер платежа для Собственника рассчитывается пропорционально доли собственности в общем имуществе многоквартирного дома. Оплата в данном случае производится собственником или другим Пользователем в соответствии с выставленным Управляющей организацией счетом, в котором должны быть указаны: наименование дополнительных работ, их стоимость, расчетный счет, на который должны быть перечислены денежные средства.

5.16. Капитальный ремонт многоквартирного дома проводится за счет Собственника на основании решения общего собрания. Решение общего собрания Собственников в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учетом предложений Управляющей организации о дате начала капитального ремонта, сроках его проведения, необходимом объеме работ, его стоимости, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех Собственников помещений в доме, с момента возникновения права собственности на помещение в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому Собственнику, ему переходит обязанность нести расходы по оплате капитального ремонта многоквартирного дома.

5.17. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится из статьи содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома при наличии средств на доме.

5.18. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также за отдельные виды коммунальных услуг, в частности за отопление.

5.19. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по ценам, установленным прейскурантом Управляющей организации.

6. Организация общего собрания

6.1. Общее собрание собственников многоквартирного дома проводится по инициативе Собственников.

6.2. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан в письменной форме сообщить собственникам помещений в данном доме и управляющей организации о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения.

6.3. В случае необходимости принятия решения по вопросам, отнесенным в соответствии с ЖК РФ к компетенции общего собрания Собственников помещений, Управляющая организация вправе направить в адрес Собственников предложение о проведении внеочередного общего собрания Собственников помещений. Такое предложение может быть направлено путем размещения Управляющей организацией соответствующего обращения к Собственникам в общедоступном для всех Собственников помещений многоквартирного дома месте.

6.4. В случае проведения общего собрания собственников при изменении способа управления многоквартирным домом, инициирующий общее собрание предоставляет другим собственникам в письменной форме информацию об обосновании необходимости изменения способа управления многоквартирным домом, а также о существенных нарушениях ранее существовавших договорных отношений, преимуществах и возможных недостатках предлагаемого способа управления и планируемых затратах, связанных с изменением способа управления. Решения общего собрания по указанному вопросу принимаются общим собранием собственников.

7. Ответственность Сторон

7.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ.

7.2. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по Договору с Собственника/нанимателя/арендатора взыскивается задолженность в порядке, установленном законодательством.

7.3. В случае просрочки внесения оплаты по Договору в соответствии с разделом 5 настоящего Договора ответственность перед Управляющей организацией за просрочку оплаты или неоплаты наступает у Собственника/нанимателя/арендатора индивидуально по каждому жилому или нежилому помещению. В случае несвоевременной и не в полном объеме оплаты по Договору Управляющая организация оформляет документы и взыскивает в судебном порядке задолженность по оплате по Договору по каждому помещению отдельно. Собственник/наниматель/арендатор обязан уплатить Управляющей организации пени. В первый месяц возникшей задолженности не будет происходить начисления пени или штрафов, а также не будут применяться иные меры наказания или возмещения долгов. Следующие два месяца будет происходить начисление пени за просрочку платежа, которая равняется 1/300 ставки рефинансирования ЦБ, если денежные средства не будут уплачиваться на протяжении 91 дня, то пени будет рассчитываться как 1/130 от ставки ЦБ.

7.4. Собственник, допустивший самовольное переустройство и перепланировку (реконструкцию) жилого помещения, несет ответственность в установленном законом порядке.

7.5. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

- противоправных действий (бездействий) собственников/нанимателей/арендаторов и (или) членов их семьи, а также иных лиц;

- использования собственниками/нанимателями/арендаторами общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;

- не обеспечения собственниками/нанимателями/арендаторами своих обязательств, установленных настоящим Договором.

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.);

- пожаров, возникших не по вине Управляющей организации, и последствий их тушения.

7.6. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников.

Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

7.7. Управляющая организация не несет ответственности за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

7.8. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение наружных блоков кондиционеров, козырьков, вывесок, рекламных и других конструкций, размещенных на общем имуществе многоквартирного дома в нарушение п.3 ч.2 ст.44 ЖК РФ.

7.9. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение транспортных средств, совершивших остановку или стоянку с нарушением правил, установленных п.4.2.34, 4.2.35 Договора.

8. Форс-мажор

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору при возникновении непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, под которыми понимаются: запретные действия властей, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, землетрясения, наводнения, аномальные снегопады, пожары или другие стихийные бедствия, техногенные и природные катастрофы, террористические акты, военные действия, акты государственных органов любого уровня, и иные не зависящие от сторон обстоятельства.

При этом к таким обстоятельствам не относятся, в частности: нарушение обязанностей со стороны контрагентов Стороны Договора; отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров; отсутствие у Стороны Договора необходимых денежных средств; банкротство Стороны Договора.

8.2. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего выполнения обязательств по Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

8.3. Собственник не вправе требовать от Управляющей организации возмещения вреда, причиненного его имуществу, в том числе общему имуществу многоквартирного дома, если этот вред был причинен вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

9. Изменение и расторжение Договора

9.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора, принятого общим собранием собственников.

От имени Собственников право подписи предоставляется уполномоченному лицу или председателю совета многоквартирного дома.

9.2. Отчуждение помещения новому собственнику не является основанием для досрочного расторжения настоящего Договора.

9.3. Настоящий Договор, может быть, расторгнут в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации:

9.3.1. В случае если многоквартирный дом окажется в состоянии, не пригодном для использования по назначению в силу обстоятельств, за которые Управляющая организация не отвечает.

9.3.2. При существенном нарушении Договора со стороны Собственников и пользователей помещений.

9.3.3. При наступлении обстоятельств, не позволяющих Управляющей организации осуществлять деятельность, составляющую предмет настоящего Договора.

9.4. При досрочном расторжении настоящего Договора по инициативе Собственников по причине изменения ими способа управления многоквартирным домом Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позже чем за три месяца до прекращения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания;

9.5. Собственники на основании решения общего собрания, вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке, если Управляющая организация не выполняет условий такого договора, при этом такой отказ допускается только при доказанности существенного нарушения Договора со стороны Управляющей организации. При этом Управляющая организация должна быть предупреждена об этом не позже чем за шесть месяцев до предполагаемой даты отказа от исполнения настоящего Договора путем предоставления ей копии протокола решения общего собрания .

9.6. Настоящий Договор может быть расторгнут:

9.6.1. В судебном порядке на основании решения суда вступившего в законную силу после возмещения сторонами имеющихся между ними задолженностей.

9.6.2. При ликвидации Управляющей организации как юридического лица.

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

9.7. В случае досрочного расторжения Договора в соответствии с главой 29 Гражданского кодекса Российской Федерации Управляющая организация вправе потребовать от Собственников возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему Договору понесенных до момента расторжения настоящего Договора. Расторжение Договора Собственниками возможно после возмещения Управляющей организации расходов, понесенных ею в связи с выполнением за счет собственных средств работ по ремонту общедомового имущества многоквартирного дома. При этом обязательства Собственника по настоящему Договору считаются исполненными с момента возмещения Собственником указанных расходов.

9.8. Прекращение настоящего Договора не является основанием для прекращения непоплаченных Собственником обязательств перед Управляющей организацией, а также по возмещению произведенных Управляющей организацией расходов, связанных с выполнением обязательств по настоящему Договору.

Под расходами в этом случае понимаются:

- стоимость не оплаченных Собственниками оказанных Управляющей организацией услуг, понесенных затрат и выполненных работ.

9.9. Условия настоящего Договора в отношении изменения состава общего имущества и его технических характеристик в случаях, когда такие изменения производятся в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, могут быть изменены по предложению Управляющей организации без проведения общего собрания собственников.

10. Срок и порядок подписания Договора

10.1. Срок действия данного Договора 5 лет.

10.2. Настоящий Договор считается заключенным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме.

10.3. Если за 2 месяца до окончания срока действия настоящего Договора ни одна из сторон не заявит об отказе в его пролонгации, Договор считается продленным на тех же условиях и на тот же срок. При этом отказ от пролонгации Договора со стороны Собственников, направляемый Управляющей организацией, должен быть подтвержден решением общего собрания Собственников об отказе от пролонгации настоящего Договора на новый срок. При отсутствии такого решения уведомление об отказе считается не направленным.

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

10.5. Условия настоящего Договора распространяются на Собственников, приобретающих права собственности на помещения в многоквартирном доме после вступления в силу настоящего Договора, с даты приобретения соответствующего права. При этом Собственник помещения обязан принять его в утвержденной на общем собрании редакции.

11. Порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по Договору управления

11.1. Контроль за деятельностью Управляющей организации в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственниками (уполномоченными им лицами, советом многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

- получения от Управляющей организации информации в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;

- участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;

11.2. Управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год.

Отчет предоставляется в письменной форме путем размещения на сайте Управляющей организации.

11.3. Услуги и работы по настоящему Договору за соответствующий расчетный период признаются выполненными Управляющей организацией с надлежащим качеством и принятыми собственниками в

случае оплаты их стоимости большинством (более 50%) от числа собственников (нанимателей) помещений в данном доме.

12. Прочие условия

12.1. Претензии (жалобы) могут быть предъявлены собственником в течение срока установленного действующим законодательством, от даты, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его прав. При этом к претензии (жалобе) прилагаются обосновывающие ее документы.

12.2. Претензии (жалобы) Собственников на несоблюдение условий договора подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

12.3. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

12.4. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

12.5. Заключение настоящего договора не прекращает неисполненных обязательств Собственника по оплате работ, выполненных Управляющей организацией по ранее действовавшему договору с Собственником.

13. Порядок подписания и хранения Договора, приложения к договору.

13.1. Подписание и хранение Договора осуществляется в следующем порядке:

- Собственники помещений, обладающие более, чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов всех собственников помещений выступают в качестве Стороны Договора.
- Собственники помещений подписывают Договор путем проставления своих подписей в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении №5 к договору. Договор составляется в двух экземплярах. Один экземпляр хранится в Управляющей организации, а второй экземпляр, составленный для собственников помещений, подлежит передаче председателю Совета многоквартирного дома, для хранения по его почтовому адресу (кроме Приложения №5).
- Экземпляр Договора, составленный для Собственников помещений, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в п.13.3.(кроме Приложения №5 Договора), составлен на 19 листах (без учета Приложений), прошит, скреплен печатью Управляющей организации и подписью руководителя Управляющей организации.
- Экземпляр Договора, составленный для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех приложений к нему, указанных в п.13.3. Договора, составлен на 19 листах (без учета Приложений), прошит, скреплен печатью Управляющей организации и подписью руководителя Управляющей организации.
- Указанные экземпляры Договора являются идентичными на дату заключения Договора.
- При этом экземпляр Договора, составленный для Управляющей организации, может быть изменен только путем проставления в Реестре собственников помещений, приведенном в Приложении №5 к Договору, подписей собственниками помещений, подписавшими Договор после даты его заключения.
- По просьбе любого из собственников помещений Управляющая организация выдает ему копию экземпляра Договора, заверенную Управляющей организацией и включавшую в себя только текст самого Договора на 19 листах (без учета приложений), либо с текстом договора собственник может самостоятельно ознакомиться на сайте Управляющей организации в сети Интернет.

13.2. Данный Договор является обязательным для всех собственников помещений многоквартирного дома.

13.3. Приложения к настоящему Договору, являющиеся его неотъемлемой частью:

Приложение № 1. Состав общего имущества многоквартирного дома и границы эксплуатационной ответственности.

Приложение № 2. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Приложение № 3. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и его оборудования.

Приложение № 4. Условия санитарного содержания домовладения, периодичность работ по уборке: лестничных клеток, мусоропроводов, территории домовладения.

Приложение № 5. Реестр собственников помещений, заключивших Договор.

14. Реквизиты Управляющей организации.

ООО «МЕТЧЕЛСЕРВИС»

ИНН: 7460013481

БАНК: ОТДЕЛЕНИЕ №8597 СБЕРБАНКА РОССИИ, 454048, г. Челябинск, ул. Энтузиастов, д.9-А

БИК: 047501602

КОР.СЧ.: 30101810700000000602

РАС.СЧ.: 40702810972000004561

Юр. Адрес: 454047, г. Челябинск, ул. Б. Хмельницкого, 15, оф. 12

Почтовый адрес: 454047, г. Челябинск, ул. Б. Хмельницкого, 15, оф. 12

Телефон: +7 (912) 804 95 57

E.mail: metchelservice@mail.ru

Сайт: <http://metchelservice.ru/>

ООО «МЕТЧЕЛСЕРВИС»

Директор

Катаева Н.А.

М.п.



**Приложение № 1 к договору управления многоквартирным домом № 61 по ул. Бейвеля
в г. Челябинске от «11» января 2023г.**

**Состав общего имущества в многоквартирном доме и границы эксплуатационной
ответственности**

1. В состав общего имущества включаются:

- а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- 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;
- ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

2. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

3. В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

4. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

5. В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок, лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

6. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Акт разграничения Балансовой и эксплуатационной ответственности инженерных коммуникаций внутри жилого помещения

1. По системам водоснабжения и водоотведения:

Исполнитель несет ответственность за транзитные стояки.

Собственник несет ответственность за внутриквартирные трубопроводы жилого помещения от места врезки в транзитные стояки.

2. По системам теплоснабжения:

Исполнитель несет ответственность за транзитные стояки.

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

3. По системам энергоснабжения:

Исполнитель несет ответственность от входных зажимов питающих кабелей или от вводных изоляторов на зданиях, питающихся от воздушных электрических сетей, с установленной в них аппаратурой защиты, контроля и управления до отключающего устройства в электрощите (при наличии электроплиты в жилом помещении ответственность за внутриквартирные групповые линии питания электроплит, включая аппараты защиты и штепсельные соединения для подключения электроплит).

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

Директор ООО «МЕТЧЕЛСЕРВИС»



Катаева Н.А.

М.п.



Приложение № 2 к договору управления многоквартирным домом № 61 по ул. Бейвеля
в г. Челябинске от «11» января 2023г.

Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

I. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:

1.1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации общедомовых сетей в пределах эксплуатационной ответственности (смена прокладок и набивка сальников в водопроводных вентилях, уплотнение сгонов, устранение засоров, установка ограничителей - дроссельных шайб).

1.2. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.).

1.3. Работы по проведению технических осмотров и устранение технических неисправностей электротехнических устройств: проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов в местах общего пользования и подвалах, укрепление электропроводки, устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств.

1.4. Прочистка канализационных стояков и лежаков общедомовых систем.

1.5. Проверка исправности канализационных вытяжек.

1.6. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли, желобов. Очистка водоприемной воронки внутренних водостоков, прочистка внутреннего водостока от засорения. Уборка мусора и грязи с кровли, очистка желобов. Укрепление рядовых звеньев.

1.7. Проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией в журнале.

1.8. Обследование и чистка вентиляционных каналов.

1.9. Весенне – осенние обходы общедомового имущества (вне квартирные).

2. Работы, выполняемые при подготовке дома к сезонной эксплуатации:

2.1. Ремонт просевших отмосток.

2.2. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования.

2.3. Ремонт и укрепление входных дверей: ремонт дверных полотен, смена дверных петель, смена дверных приборов (ручек, пружин, замков), ремонт коробок, смена дверного блока.

2.4. Ремонт, регулировка, промывка, испытание, консервация и расконсервация систем центрального отопления:

смена отдельных участков трубопроводов, смена радиаторных блоков и запорной арматуры, испытание трубопроводов, опрессовка системы, промывка, испытание водонагревателя, восстановление изоляции.

2.5. Ремонт и закрытие слуховых окон, люков и выходов на чердак, закрытие чердачных и подвальных дверей, металлических решеток и лазов на замки. Утепление оконных и дверных проемов.

2.6. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.

3. Работы по обслуживанию и текущему ремонту общего имущества дома

- 3.1.** Проверка состояния и ремонт цоколей и продухов в цоколях зданий: осмотр, расчистка трещин, промывка расчищенных мест, заделка ремонтируемых мест и окраска ремонтируемой поверхности.
- 3.2.** Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
- 3.3.** Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, смена небольших участков обшивки деревянных наружных стен, восстановление кирпичной кладки несущих стен.
- 3.4.** Заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
- 3.5.** Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
- 3.6.** Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
- 3.7.** Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей, предусмотренных проектом дома).
- 3.8.** Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
- 3.9.** Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
- 3.10.** Усиление, смена, заделка отдельных участков межквартирных перегородок, в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
- 3.11.** Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
- 3.12.** Замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).
- 3.13.** Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутриквартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
- 3.14.** Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов и шиберных устройств.
- 3.15.** Удаление снега и наледи с кровли.

II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома:

- 1.** Подметание земельного участка в летний период: подметание территории и транспортировка мусора в установленное место.
- 2.** Уборка мусора с газона и очистка урн: уборка мусора, сучьев и листвы с газона, очистка урн от мусора, транспортировка мусора в установленное место.
- 3.** Сдвигка и подметание снега: подметание свежеснегавпавшего снега и сдвигание его движком в валы или кучи.

4. Посыпка территорий песко-соляной смесью в зимнее время.

5. Сезонное скашивание газонов

III. Уборка мест общего пользования:

1. Уборка лестничных площадок и маршей: подметание полов во всех помещениях общего пользования с предварительным их увлажнением.

2. Уборка кабин лифтов: подметание, влажная уборка.

3. Очистка кровли, желобов и водосточных воронок от мусора, грязи, листьев.

Директор ООО «МЕТЧЕЛСЕРВИС»



Катаева Н.А.

**Приложение № 3 к договору управления многоквартирным домом № 61 по ул. Бейвеля
в г. Челябинске от «11» января 2023г.**

ПРЕДЕЛЬНЫЕ СРОКИ устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых домов и их оборудования

Неисправности конструктивных элементов и оборудования	Предельный срок выполнения ремонта
1	2
Кровля	
Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
Повреждение системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отливов и пр., расстройство их креплений)	5 суток
Стены	
Оконные и дверные заполнения	
Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен: - в зимнее время; - в летнее время	1 сутки, 3 суток
Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сутки
Внутренняя и наружная отделка	
Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 суток (с немедленным принятием мер безопасности)
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
Санитарно-техническое оборудование	
Течи в водопроводных кранах и в кранах сливных бачков при унитазах	1 сутки
Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления, газооборудования)	Немедленно
Электрооборудование	
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования	При наличии переключателей кабелей на вводе в дом – в течение времени, необходимого для прибытия персонала, обслуживающего дом, но не более 2 часов
Неисправности на водно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Немедленно
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	7 суток

Примечание:

К общедомовым системам относятся:

- стояки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления;
- стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, тех. этаж и т.д.)

Сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки **Собственника**.

Директор ООО «МЕТЧЕЛСЕРВИС»



Катаева Н.А.

М.п.

**Приложение № 4 к договору управления многоквартирным домом № 61 по ул. Бейвеля
в г. Челябинске от «11» января 2023г.**

УСЛОВИЯ санитарного содержания домовладения, периодичность работ по уборке: лестничных клеток, территории домовладения

Периодичность основных работ по уборке мест общего пользования

N п/п	Виды работ	Периодичность
1.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	ежедневно
2.	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в неделю
3.	Мытье пола кабины лифта	ежедневно
4.	Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	1 раза в месяц
5.	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	1 раз в месяц
6.	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в месяц
7.	Обметание пыли с потолков	1 раз в год
8.	Влажная протирка стен, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год
9.	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	1 раз в 5 дней
10.	Мытье окон	2 раза в год
11.	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приемка.	2 раза в неделю

Периодичность основных работ по уборке придомовой территории

N п/п	Виды работ	Классы территорий		
		I	II	III
Холодный период				
1.	Подметание свежеснегосвалившегося снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада	1 раз в сутки в дни снегопада	2 раза в сутки в дни снегопада
2.	Сдвигание свежеснегосвалившегося снега толщиной свыше 2 см	через 3 часа во время снегопада	через 2 часа во время снегопада	через 1 час во время снегопада
3.	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в трое суток в дни без снегопада	1 раз в сутки в дни без снегопада	1 раз в сутки в дни без снегопада
4.	Сдвигание свежеснегосвалившегося снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки	3 раза в сутки	3 раза в сутки
5.	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда	1 раз в двое суток во время гололеда	1 раз в сутки во время гололеда
6.	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда	2 раза в сутки во время гололеда	2 раза в сутки во время гололеда
7.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки	1 раз в сутки	1 раз в сутки
8.	Промывка урн	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Теплый период				
1.	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в двое суток	1 раз в сутки	2 раза в сутки
2.	Подметание территории в дни с сильными осадками (более 2 см)	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток
3.	Поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток
4.	Уборка газонов	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток

5.	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки	1 раз в сутки	1 раз в сутки
6.	Промывка урн	2 раза в месяц	2 раза в месяц	2 раза в месяц

Примечание: Класс территорий установлен по интенсивности пешеходного движения:

- 1 класс - до 50 чел./час;
- 2 класс - от 51 до 100 чел./час;
- 3 класс - от 101 чел./час. и более.

Директор ООО «МЕТЧЕЛСЕРВИС»

Катаева Н.А.

