

Договор № Ерм./7
на управление многоквартирным домом

«01» декабря 2016 г.

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Новокузнецк, пр-т Н. С. Ермакова, дом 7 указанные в реестре собственников помещений многоквартирного дома приведенном в Приложении № 5 к настоящему договору, именуемые в дальнейшем «Заказчики», действующие на основании протокола общего собрания многоквартирного дома, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «УК Любимый город», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Генерального директора Генералова Павла Ильича действующего на основании Устава, с другой стороны, далее вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Управляющая организация по заданию Заказчиков принимает на себя обязательства совершать все необходимые юридические и фактические действия по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, предоставлять коммунальные услуги Собственникам помещений, а также по повышению доходности общего имущества многоквартирного дома по адресу: г. Новокузнецк, ул. Н.С. Ермакова, дом 7. и осуществлять иную направленную на достижение целей настоящего договора деятельность, а Заказчик обязуется принимать оказанные услуги (работы) и оплачивать их стоимость на условиях настоящего договора.

Общая площадь жилого дома, составляет **12281,1 кв. м.**, в том числе 2724,30 квадратных метров нежилых помещений и 9556,80 квадратных метров жилых помещений.

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. Работы (услуги), указанные в приложении № 1 к настоящему договору выполняются силами и средствами Управляющей организации либо третьих лиц, привлеченных Управляющей организацией.

1.4. Выполнение работ, указанных в приложении № 1 к настоящему договору, Управляющей организации осуществляет в рамках *границ эксплуатационной ответственности*, которые указаны в приложении № 2;

1.5. Работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений.

1.6. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо (председатель совета дома), если иное не установлено настоящим Договором.

1.7. В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно могут быть исполнены членом совета дома, а при их отсутствии одним из Собственников в многоквартирном доме.

1.8. 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, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии

льгот, сведения о зарегистрированном праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Управляющая организация обязана:

- 2.1.1. В течение срока действия настоящего договора качественно выполнять работы, перечисленные в приложении №1 к договору в соответствии Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003г., Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491, и условиями настоящего договора.
- 2.1.2. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома и устранять аварии в сроки, установленные приложением № 3 к настоящему договору.
- 2.1.3. Информировать Заказчиков о порядке подачи аварийной заявки в диспетчерскую службу во избежание ложных вызовов со стороны жителей многоквартирного дома.
- 2.1.4. Информировать Заказчиков о проведении обследований и проверок санитарного и технического состояния общего имущества многоквартирного дома.
- 2.1.5. Осуществлять подготовку многоквартирного дома к сезонной эксплуатации.
- 2.1.6. Производить весенние и осенние осмотры строительных конструкций и инженерного оборудования многоквартирного дома, с последующим составлением акта осмотра, дефектной ведомости, сметы и проекта производства работ, на основании которых составлять планы выполнения работ, которые, в обязательном порядке, утверждаются членами совета дома, по решению общего собрания собственников.
- 2.1.7. Направлять Заказчикам при необходимости предложения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме с составлением дефектной ведомости, примерной сметы затрат и проекта производства работ.
- 2.1.8. Проинформировать уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.
- 2.1.9. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.
- 2.1.10. Производить начисление и прием платежей с собственников жилых и не жилых помещений за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома.
- 2.1.11. По требованию Заказчиков производить сверку платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления платы с учетом соответствия их качества обязательным требованиям, установленным законодательством и настоящим договором, а также с учетом правильности начисления установленных федеральным законом или договором неустоек (штрафов, пени).
- 2.1.12. Вести «лицевой счет» многоквартирного дома по доходам и расходам.
- 2.1.13. Выдавать платежные документы, справки о поступлении и расходовании средств, справки об отсутствии задолженностей и иные документы, предусмотренные действующим законодательством.
- 2.1.14. Представлять уполномоченному собственниками лицу (председателю совета, а в его отсутствие одному из членов совета МКД), в первый квартал текущего года за прошедший, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора, а при его отсутствии разместить отчет на сайте управляющей организации. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств Собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг), а также сумма средств накопленных для проведения капитального ремонта общего имущества, или оставшихся в связи с не исполнением обязательств. По требованию любого из собственников к отчету прикладываются подтверждающие оказание услуг документы – акты выполненных работ и т.п. Форма отчета приведена в приложении № 5.
- 2.1.15. Не разглашать информацию, полученную от Заказчика в ходе исполнения обязательств по настоящему договору, третьим лицам.
- 2.1.16. На основании статьи 722 Гражданского кодекса РФ устанавливать *гарантийный срок* на результаты работ по текущему ремонту общего имущества и за свой счет устранять недостатки и дефекты выполненных работ, в том числе, выявленные в процессе эксплуатации Заказчиком.

Недостаток и дефект считается выявленным, если Исполнитель получил письменную заявку на их устранение.

2.1.17. Выполнять иные обязанности, предусмотренные законодательством РФ.

2.2. Управляющая организация вправе:

2.2.1. Самостоятельно определять способ выполнения работ по настоящему договору.

2.2.2. Привлекать по своему усмотрению других лиц (Субподрядчиков) для выполнения отдельных видов работ (услуг) по настоящему договору.

2.2.3. Для проведения ремонта инженерных сетей, на период, необходимый для проведения ремонта, предварительно уведомлять Заказчика не менее чем за двое суток до предстоящего отключения (ограничения).

2.2.4. Вносить предложения общему собранию собственников помещений о размере платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также других платежей.

2.2.5. Производить осмотры инженерного оборудования, являющегося общим имуществом в многоквартирном доме, находящегося как в местах общего пользования, так и в частных помещениях Заказчиков, поставив последнего в известность о дате таких осмотров.

2.2.6. Требовать от Заказчиков своевременного внесения платы за оказываемые услуги (выполненные работы).

2.2.7. Принимать меры по взысканию задолженности по коммунальным платежам, а также за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

2.2.8. Требовать от Заказчиков возмещения затрат на ремонт общего имущества в многоквартирном доме, поврежденного по вине Заказчика.

2.2.9. Производить индексацию платы (стоимости услуг) за содержание и ремонт жилого помещения в одностороннем порядке в размере, не превышающем размер изменения инфляции в области оказания услуг по содержанию и ремонту приватизированного жилищного фонда в Кемеровской области но не менее среднего уровня инфляции по РФ.

2.2.10. С согласия Собственников помещений инвестировать собственные средства в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

2.2.11. По поручению Собственников предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество в МКД (пользование, аренду, размещение рекламной продукции и др.).

2.2.12. Использовать безвозмездно нежилые помещения, относящиеся к общему имуществу Собственников помещений для выполнения работ и услуг по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества. Использование помещений Управляющей организацией может осуществляться лично, либо подрядными организациями, находящимися в договорных отношениях с Управляющей организацией.

2.2.13. По решению совета дома оказывать Собственникам дополнительные услуги или выполнять другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. При отсутствии решения собственников о дополнительном финансировании таких работ/услуг, их выполнение осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

2.2.14. Заключение гражданско-правовой договор с председателем совета дом с условием о выплате вознаграждения председателю дома в размере, установленном решением общего собрания собственников многоквартирного дома. Производить удержание налогов и сборов с фактически выплаченного вознаграждения и перечислять их в бюджет соответствующего уровня. Производить оплату по данному договору за счет фактически собранных средств по данной статье с учетом ежемесячного минимального платежа за услуги председателя в размере 45 000 рублей. В случае, если сумма фактически оплаченных собственниками средств за соответствующий период не достигнет суммы ежемесячного минимального платежа, управляющая организация вправе оплатить недостающую часть за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

2.3. Заказчики обязаны:

- 2.3.1. Своевременно и полностью оплачивать предоставленные ему по настоящему договору услуги (выполненные работы).
- 2.3.2. Использовать помещения, находящиеся в его собственности, а также общее имущество в многоквартирном доме в соответствии с их назначением и постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 (Правила пользования жилыми помещениями).
- 2.3.3. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 26 числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе (счет – квитанция).
- 2.3.4. При возникновении аварий или неисправностей на инженерных сетях и оборудовании общего имущества многоквартирного дома, управляемых Управляющей организацией, немедленно сообщить в диспетчерскую службу, и обеспечить беспрепятственный доступ работников Управляющей организации для устранения аварии. В противном случае, обязанность возмещения ущерба определяется с учетом вины Заказчика.
- 2.3.5. За свой счет производить текущий ремонт занимаемого помещения, а также ремонт общего имущества в случае его повреждения по вине Заказчика.
- 2.3.6. Привлекать представителей Управляющей организации для оперативного решения вопросов, возникающих при осуществлении работ в рамках настоящего договора.
- 2.3.7. Ознакомить Управляющую организацию с проведением работ по перепланировке и переоборудованию помещений многоквартирного жилого дома, а сами работы согласовать и получить разрешение на их проведение в установленном законами РФ порядке.
- 2.3.8. Принимать предупредительные меры воздействия к владельцам личного автотранспорта, нарушающим правила парковки и благоустройства придомовой территории.
- 2.3.9. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Заказчику, дееспособных граждан с условиями настоящего договора. Члены семьи Заказчика, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего договора, если иное не установлено соглашением между Заказчиком и членами его семьи.
- Иное лицо (Наниматель), пользующееся помещением на основании соглашения с собственником данного помещения, несет обязанности и ответственность, имеет права в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего договора.
- 2.3.10. В случае, если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, извещать Управляющую организацию 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 3-х дней не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений.
- 2.3.11. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества. в необходимых случаях сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу.
- 2.3.12. Собственники нежилых помещений обязаны самостоятельно заключать договор на вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора со специализированной организацией и установить контейнер для сбора ТБО по согласованию с Управляющей организацией. В случае, когда установка отдельного контейнера нецелесообразна, собственник нежилого помещения обязан заключить договор на пользование контейнером с Управляющей организацией.
- 2.3.13. Предоставить Управляющей организации сведения о наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки

2.4. Заказчики вправе:

- 2.4.1. Контролировать сроки, качество, объемы выполненных Управляющей организацией работ (услуг), не вмешиваясь в его хозяйственную деятельность.
- 2.4.2. Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов. Привлекаемые для контроля организации, специалисты, эксперты должны иметь соответствующее поручение Заказчика, оформленное в письменном виде.
- 2.4.3. В согласованные с Управляющей организацией сроки - проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ или поручить проверку уполномоченному собственниками лицу.

- 2.4.4. Требовать от Управляющей организации, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.
- 2.4.5. По письменному запросу в течение 15 дней получать информацию о состоянии своего лицевого счета.
- 2.4.6. Совместно с Управляющей организацией проводить ежегодные весенние и осенние осмотры общих коммуникаций, технических устройств жилого дома в дополнительно согласованные сроки, участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, принятии решений при изменении плана выполнения работ.
- 2.4.7. Предоставить показания приборов учета (индивидуальных, квартирных и комнатных) диспетчеру (лично или по телефону), в личный кабинет на сайте управляющей организации или иным удобным им способом. Предоставление показаний приборов учета осуществляется в период с 24 по 26 число текущего месяца, если иное не будет установлено решением общего собрания.
- 2.4.8. Сообщать Управляющей организации об имеющихся возражениях по представленному отчету в течение 15 дней после его получения. В случае, если в указанный срок возражения не будут представлены, отчет считается принятым Заказчиком.
- 2.4.9. Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных вследствие невыполнения либо несоответствующего Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда (ПиН ТЭЖФ) и настоящему договору выполнения Управляющей организацией своих обязанностей по настоящему договору.
- 2.4.10. Требовать изменения размера платы по договору в следствии отсутствия или ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3. Порядок расчета за коммунальные услуги

- 3.1. Заказчик производит оплату за все потребленные коммунальные услуги (в том числе при использовании общего имущества в многоквартирном доме на общедомовые нужды) напрямую поставщику таких услуг (ресурсоснабжающей организации) на основании решения собственников № 1 от 24.11.2016г. В соответствии с п. 7.1 ст. 155 ЖК РФ.
- 3.1.1. Заказчик поручает ресурсоснабжающим организациям производить начисления, прием платежей, взыскание задолженности, получение компенсации выпадающих доходов за предоставленные коммунальные услуги.

4. Цена и оплата по договору

- 4.1. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений Управляющей организации и устанавливается на срок не менее одного года. Если собственники на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.
- 4.2. Оплата по настоящему договору осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющей организации в пунктах приема коммунальных платежей, в срок не позднее 26 числа месяца, следующего за отчетным.
- 4.3. Цена договора управления включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества, а также предоставлению коммунальных и прочих услуг. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме на общую площадь жилых и нежилых помещений.
- 4.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества рассчитывается на срок действия договора управления и подлежит актуализации один раз в год, а также индексированию при наступлении условий, предусмотренных настоящим договором.
- 4.5. Плата за содержание и ремонт, а также коммунальные услуги вносится Собственниками ежемесячно не позднее двадцать шестого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с единым платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией

либо уполномоченным ею лицом не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим. Порядок, форма и место внесения платежа определяется платежным документом.

4.6. Перерасчет платежей за период временного отсутствия собственников помещений производится в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.7. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами. При изменении тарифов на коммунальные услуги управляющая организация производит Собственникам помещений соответствующий перерасчет со дня их изменения.

По настоящему договору Собственникам помещений предоставляются следующие виды коммунальных услуг:

Холодное водоснабжение;

Горячее водоснабжение;

Водоотведение;

Теплоснабжение;

Электроснабжение.

4.8. Оплата за дополнительные работы (услуги) осуществляется за дополнительное вознаграждение, по фактическим затратам на определенные виды работ (услуг).

4.9. Использование третьими лицами общего имущества должно соответствовать установленным Законом требованиям и правилам.

4.10. Цена за предоставляемую в пользование часть общего имущества должна согласовываться с Заказчиком.

5. Качество работ (услуг)

5.1. Оценка качества работ (услуг) осуществляется на основе следующих критериев:

5.1.1. Уменьшение количества жалоб от Заказчика на качество жилищно-коммунального обслуживания по сравнению с предыдущим годом;

5.1.2. Исполнение утвержденных и профинансированных планов работ на 100%, в установленные этими планами сроки;

5.1.3. Увеличение объема выполняемых работ по сравнению с предыдущим годом, если это предусмотрено планами финансирования работ.

5.1.4. Управляющая компания дает гарантию на все виды работ по текущему ремонту сроком на 2 года.

6. Порядок оформления акта о нарушении условий настоящего договора

6.1. В случаях не соответствия качества услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также причинения вреда жизни, здоровью и имуществу собственнику помещения(й) и (или) пользующихся его помещением(ями) лиц, общему имуществу Заказчика, а также по требованию Управляющей организации либо Заказчика составляется акт нарушения условий договора или нанесения ущерба. В случае письменного признания Управляющей организацией или Заказчиком своей вины в возникновении нарушения акт может не составляться. В этом случае, при наличии вреда имуществу, Стороны подписывают дефектную ведомость.

6.2. Акт составляется комиссией, которая должна состоять не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации (обязательно), Заказчика, а при его отсутствии лиц, пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме, представителей подрядных организаций, свидетелей (соседей) и других лиц. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 6.00 по местному времени) с момента сообщения Заказчиком или лицом пользующимся его помещением(ями) в многоквартирном доме, о нарушении представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения, составление акта производится без его присутствия. В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.

6.3. Акт составляется в произвольной форме и должен содержать: дату и время его составления; дату, время и характер нарушения, причин и последствий недостатков; факты нарушения требований законодательства Российской Федерации, условий настоящего договора, или

причинения вреда жизни, здоровью и имуществу Заказчика и (или) лиц, пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме, описание (при наличии возможности фотографирование или видео съемка) повреждений имущества; все разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии.

6.4. Акт составляется в присутствии Заказчика и (или) пользующихся его помещением(ями) в этом многоквартирном доме лиц. При отсутствии Заказчика и лиц, пользующихся его помещением(ями) в многоквартирном доме, акт составляется комиссией без его (их) участия с приглашением в состав комиссии иных лиц (например, соседей, родственников). Акт составляется комиссией не менее чем в двух экземплярах. Один экземпляр акта вручается под расписку Заказчику, а при его отсутствии – лицу, пользующемуся его помещением(ями) в многоквартирном доме».

7. Ответственность Сторон

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

7.2. Разграничение эксплуатационной ответственности между общедомовым имуществом (оборудованием) и помещениями Собственников:

на системах отопления – до контргайки включительно (или отсечной арматуры не включительно) радиатора отопления в помещении Собственника;

на системах горячего и холодного водоснабжения – отсечная запорная арматура на стояке (включительно);

на системе канализации – примыкание к общему стояку, включая тройник;

по электрооборудованию – прибор учета электроэнергии;

по строительным конструкциям – внутренняя поверхность стен помещения, оконные заполнения и входная дверь в помещение.

Прочие (внешние) границы – согласно действующему законодательству.

7.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

7.4. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора. Форс-мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.

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

7.6. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

7.7. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

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

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками 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.).

7.9. Управляющая организация не несет ответственности в случаях перепланировки, переоборудования помещений, установки дополнительного оборудования, не предусмотренного проектом строительства дома, без согласования соответствующих организаций и учреждений.

7.10. В случае досрочного расторжения договора Заказчиком Управляющая организация:

7.10.1. Вправе потребовать от Заказчика возмещения расходов, понесенных Управляющей организацией в связи с исполнением обязательств по настоящему договору до момента расторжения настоящего договора. Обязанность доказать размер понесенных расходов лежит на Управляющей организации. При этом обязательства Заказчика по настоящему договору считаются исполненными с момента возмещения Заказчиком указанных расходов;

8.Срок действия договора и порядок расторжения

8.1. Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками помещений на общем собрании таких собственников или уполномоченным собственниками лицом или платежом, вступает в силу с «01» декабря 2016 г. и действует до «30» ноября 2017 г.

8.2. Если за месяц до окончания договора ни одна из сторон не известит другую сторону о расторжении договора, договор пролонгируется на следующий календарный год автоматически.

8.4. Настоящий договор может быть расторгнут Заказчиком в одностороннем порядке, по решению общего собрания собственников многоквартирного дома, после письменного уведомления об этом Управляющую организацию не менее чем за 30 дней, а также Управляющей организацией уведомив собственников за 30 дней.

9.Порядок разрешения споров

9.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору они разрешаются Сторонами путем переговоров.

9.2. При не достижении разрешения споров путем переговоров, они разрешаются в претензионном порядке. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны быть заявлены Сторонами в письменной форме и направлены другой стороне в течение 10 дней. Сторона, получившая претензию, обязана направить мотивированный ответ в течение 15 календарных дней с момента получения претензии.

9.3. Все споры, возникающие между Сторонами по настоящему договору или в связи с ним, либо вытекающие из него, в том числе касающиеся его исполнения, нарушения, прекращения или недействительности, подлежат разрешению в судебном порядке.

10.Прочие условия

10.1. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, Один экземпляр хранится у Управляющей организации, второй экземпляр, составленный для Собственников помещений, - у Председателя совета многоквартирного дома.

10.2. В случаях, не предусмотренных настоящим договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

10.3. Изменения и дополнения к настоящему договору приобретают юридическую силу с момента их подписания полномочными представителями обеих Сторон.

10.4. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

подписания уполномоченным Собственниками помещений лицом актов выполненных работ и оказанных услуг;

предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение первого квартала текущего года за прошедший год;

участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;

активирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

10.5. Экземпляр настоящего Договора, составлен как для Собственников помещений, так и для Управляющей организации, включает в себя текст самого Договора и всех Приложений к нему, указанных в п.10.6 настоящего договора, составлен на 32 (тридцати двух) страницах,

прошит, скреплен печатью Управляющей организации и подписями руководителя Управляющей организации и председателем совета многоквартирного дома.

10.6. Все приложения к договору являются неотъемлемой частью настоящего договора.

1. Приложение № 1. Перечень работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома.

2. Приложение № 2. Границы ответственности сторон.

3. Приложение № 3. Выполнение работ по устранению аварийных ситуаций и сроки их устранения.

4. Приложение № 4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества. Стоимость услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

5. Приложение № 5. Реестр Собственников в многоквартирном доме по адресу: Кемеровская область, г. Новокузнецк, пр-т Н.С. Ермакова, дом № 7, заключивших Договор № Ерм./7 управления многоквартирным домом от 01.12.2016г. на 12 листах.

11. Адреса и реквизиты сторон

Сведения о Председателе совета
многоквартирного дома:

Управляющая организация:

ЧИРКОВ

**Общество с ограниченной ответственностью
«УК Любимый город»**

654000, г. Новокузнецк, ул. Грдины 27, оф.5

ИНН/КПП 4217168905/421701001

р/сч. 407028107000000007308 в ОАО АБ

«КузнецкБизнесБанк»

к/сч. 301018106000000000740

БИК 043209740

/ А.В. Чирков /

/ П.И. Генералов /



ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного
дома включая диспетчерское и аварийное обслуживание

№ пп	Наименование работ и услуг
1	Инженерное оборудование
	Проведение общих осмотров (весенне-осенний составление акта (кроме квартир)).
	Частичные осмотры систем центрального отопления внутри квартиры (по заявкам жильцов)
	Частичные осмотры холодного водоснабжения, канализации внутри квартир (по заявкам жильцов)
	Частичные осмотры электроснабжения (чердачное, подвальное помещение и лестничная клетка)
	Частичные осмотры системы холодного водоснабжения, отопления, канализации в чердачных, подвальных помещениях и на лестничных клетках.
	Подготовка к сезонной эксплуатации систем отопления (консервация, расконсервация систем отопления, кроме квартир; испытание систем отопления, слив и ликвидация воздушной пробки, запуск системы отопления).
2	Работы, выполняемые при частичных осмотрах (в пределах норм времени, отводимого на осмотр)
	Уплотнение, набивка сальников, регулировка запорной арматуры
	Укрепление, зачеканка и частичная изоляция трубопроводов
	Проверка исправности канализационной вытяжки
	Проверка канализационных колодцев
	Снятие параметров общедомовых приборов учета
	Замена электроламп ремонт выключателей, патронов
	Мелкий ремонт электропроводки
	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замены сопротивления изоляции проводов, осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.
	Закрытие чердаков и подвалов на замки.
3	Вентиляция
	Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах
	Прочистка дымовых вентиляционных каналов
4	Уборка придомовой территории и периодичность работ
	Холодный период
	Уборка свежевыпавшего снега
	Посыпка территории песком или смесью
	Подметание территории в дни без снегопада
	Уборка контейнерных площадок
	Рыхление снега на территории в весенний период
	Вывоз крупногабаритных отходов
	Теплый период
	Подметание территории
	Очистка урн от мусора
	Уборка газонов от случайного мусора
	Уборка контейнерной площадки
	Покос травы, сгребание травы

	Побелка деревьев и поребриков	1 раз в год
	Вывоз крупногабаритных отходов	По мере необходимости
5	Периодичность по санитарному содержанию лестничных клеток	
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	3 раза в неделю
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в неделю
	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц
	Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю
	Мытье окон	2 раза в год
6	Содержание подвалов и чердаков	
	Уборка от мусора	1 раз в год

ПЕРЕЧЕНЬ

работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

№ пп	Наименование работ и услуг
1	Строительные конструкции
1.1.	Лестничные клетки
	Ремонт лестничных клеток
	Ремонт помещений узлов управления
	Наименование работ и услуг
1.2.	Фундаменты и стены подвальных помещений
	Ремонт, восстановление стен подвала путем перекладки и усиления стен
	Ремонт приямков, вход в подвал
	Устройство (заделка) вентиляционных продухов
	Устройство решеток на подвальные окна
1.3.	Фасады и стены
	Ремонт гладкой поверхности стен фасадов до 50%
	Ремонт и отделка цоколя, пантуса
	Перекладка кирпичных карнизов
	Ремонт, устройство козырьков над подъездами
	Ремонт крылец
	Ремонт балконных плит
	Ремонт балконных козырьков
	Заделка и герметизация швов и стыков
	Утепление промерзающих участков стен, углов со стороны помещения
	Установка новых домовых знаков и наименование улиц
1.4.	Кровля
	Ремонт кровель до 50%
	Замена водосточных труб
1.5.	Окна и двери
	Смена и установка деревянных оконных рам
	Вставка недостающих стекол (остекление)
	Смена и установка деревянных дверных полотен, металлических дверей
	Замена деревянных чердачных люков на металлические
1.6.	Перекрытия
	Ремонт полов в МОП
	Укрепление чердачного перекрытия
	Ремонт железобетонных плит перекрытия
	Инженерное оборудование

2.1.	Система отопления
	Установка, смена запорной и регулирующей арматуры
	Замена участков трубопровода, с теплоизоляцией и антикоррозийным покрытием
	Замена распределительного трубопровода отопления (розлив)
	Замена стояков и подводок до запорной арматуры
	Замена подъездного отопления
	Ремонт теплоизоляции трубопроводов отопления
	Замена задвижек
	Установка насосов в жилых домах, установка приборов учета в МОП
2.2.	Система ХВС и ГВС
	Установка, смена кранов, вентиля и др. запорной арматуры
	Замена участков трубопровода с теплоизоляцией и антикоррозийным покрытием.
	Замена распределительной сети трубопроводов холодной и горячей воды (розлив)
	Замена стояков и подводок до запорной арматуры
	Замена задвижек
	Установка насосов в жилых домах
	Ремонт теплоизоляции трубопроводов
	Установка приборов учета
2.3.	Система канализации
	Замена канализационных труб с фасонными частями (обслуживание более 1 квартиры)
	Ремонт внутреннего водостока
2.4.	электрооборудование
	Вынос или замена ВРУ
	Ремонт этажных щитков
	Замена электропроводки, перетяжка проводов
	Замена приборов учета электроэнергии на хоз. нужды дома
	Установка светильников в МОП, светильников наружного освещения
	Восстановление цепей заземления
	Замена и установка автоматических систем контроля
2.5.	Вентиляция
	Ремонт и замена зонтов над вентиляционными шахтами
	Восстановление вентиляционных шахт
2.6.	мусоропровод
	Ремонт грузочных устройств, клапанов, мусоросборных камер, стволов
3.0.	Внешнее благоустройство
	Ремонт разрушенных участков асфальтобетонного покрытия подъездов, тротуаров, отмосток до 50%
	Ремонт контейнерных площадок, установка новых контейнерных площадок
	Изготовление, установка газонных ограждений
	Установка малых форм.
	Валка деревьев
	Ремонт, окраска детского оборудования, скамеек, малых форм
	4.0. Прочие работы
	Проведение энергоаудита здания

Границы ответственности сторон по работам, выполняемым по заявкам населения в счет оплаты за содержание мест общего пользования

1. Устранение неисправностей в системах водоснабжения и канализации, обеспечивающие их удовлетворительное функционирование, замена прокладок, набивки сальников у водоразборной и водозапорной арматуры с устранением утечки, уплотнением сгонов до контрольных кранов (первое запирающее устройство от стояка).
2. Устранение засоров стояков канализации с проверкой исправности канализационных вытяжек.
3. Устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (трубопроводов, приборов, арматуры, расширительных баков), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование, наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов, завоздушивания, мелкий ремонт теплоизоляции, граница ответственности до контрольных кранов (первое запирающее устройство от стояка).
4. Устранение неисправностей электротехнических устройств: протирка и смена перегоревших электролампочек, смена и ремонт штепсельных розеток, выключателей, автоматов, рубильников, устройств защитного отключения (УЗО), мелкий ремонт электропроводки и др. в местах общего пользования.
5. Проверка и восстановление заземления оболочки электрокабеля и ванн и замеры сопротивления изоляции проводов.
6. Мелкий ремонт кровель, счистка их от снега и наледи, мусора, грязи, листьев, посторонних предметов.
7. Локализация (прекращение) протечек от неисправности кровли.
8. Устранение неисправностей в системах организованного водоотвода с кровли:
 - Внутреннего стока
 - Наружного стока
9. Проверка и принятие мер для укрепления связи отдельных кирпичей с кладок наружных стен, элементов облицовки стен, лепных изделий и др. выступающих конструкций, расположенных на высоте свыше 1,5 м, угрожающих безопасности людей.
10. Устранение причин протечки (промерзания) стыков панелей и блоков.
11. Устранение неплотностей в дымоходах и газоходах.
12. Замена разбитых стекол и сорванных створок оконных переплетов, форточек, деревянных полотенец, витражных и витринных заполнений, стеклоблоков во вспомогательных помещениях.
13. Устранение неисправности энергоснабжения (короткое замыкание и др.) и электрооборудование квартир (не по вине проживающих) производится только при участии собственника или с его согласия, при наличии заключенного договора.

Выполнение работ по устранению аварийных ситуаций

К работам аварийного характера в жилых зданиях относятся:

- повреждение трубопроводов систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений;
- выходы из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем;
- засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений;
- поступление воды в жилые и вспомогательные помещения;
- выход из строя оборудования вводно-распределительных устройств, повреждение электрокабеля, отключение электроэнергии в здании, подъезде, квартире.

Работы по аварийно-техническому обслуживанию включают:

- выезд специалистов на место аварии после получения сообщения от диспетчера или граждан (в последнем случае – с обязательным уведомлением диспетчера о приеме заявки);
- проведение необходимых ремонтных работ, исключающих повторение аварии.

Предельные сроки устранения неисправностей

Неисправность в системе отопления

Этаж по заявке	Категория срочности	Время выполнения min/max
с 25(16,9,5) по 1 включительно	I	1 час/5 часов

Неисправность в системе горячего (холодного) водоснабжения

Этаж по заявке	Напор воды	Категория срочности	Время выполнения min/max
25(16,9,5) по 2 включительно	Сплошная струя (ручьём)	I	20 мин/40 мин.
	Струя с разрывом (капает)	III	1 час/5 час
1-ый	Сплошная струя (ручьём)	II	30 мин/1 час
	Струя с разрывом (капает)	III	1 час/5 час

Неисправность в системе канализации

Этаж по заявке	Категория срочности	Время выполнения min/max
25(16,9,5) по 1 включительно	I	20 мин/1 час
Подвал	II	40 мин/2 часа

Неисправность в системе электроснабжения

Неисправность	Категория срочности	Время выполнения min/max
Повреждение одного из кабелей, питающих жилой дом. Отключение системы питания жилых домов или силового электрооборудования. При напоре	I	1 час

переключателей кабелей на вводе в дом.		
Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	I	1 час
Неисправности во вводно- распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	II	3 часа
Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	II	3 часа
Неисправности в системе освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	III	5 суток
Неисправности конструктивных элементов и оборудования		
Кровля		Время выполнения
Протечки в отдельных местах кровли		1 сутки
Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен и пр., расстройство их креплений)		5 суток
Стены		
Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением (с немедленным ограждением опасной зоны)		1 сутки
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 обрушением (с немедленным принятием мер безопасности)		1 сутки
Нарушение связи наружной облицовки, а также лепных изделий, установленных на фасадах со стенами		3 часа
Полы		
Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах		1 сутки
Санитарно-техническое оборудование		
Течи в кранах сливных бачков при унитазах		1 сутки
Неисправности мусоропроводов		1 сутки
Лифт		
Неисправности лифта		1 сутки

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества. Стоимость услуг и (или) работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Стоимость работ по уборке придомовой территории в зимний период.

№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Стоимость работ на единицу измерения, руб	Нормативная периодичность выполнения работ
1	Подметание свежего снега без предварительной обработки			
	отмостка	м2	0,27	3 раза в неделю
	тротуар, проход к подъезду	м2	0,35	3 раза в неделю
	дорога	м2	0,40	3 раза в неделю
2	Сдвигание снега по территории			
	отмостка	м2	1,47	По необходимости
	тротуар, проход к подъезду	м2	1,59	По необходимости
	дорога	м2	1,78	По необходимости
4	Пескопосыпка территории			
	отмостка	м2	0,37	3 раза в неделю
	тротуар, проход к подъезду	м2	0,37	3 раза в неделю
	дорога	м2	0,37	3 раза в неделю
5	Очистка территории от наледи			
	отмостка	м2	7,55	1 раз в неделю
	тротуар, проход к подъезду	м2	7,95	1 раз в неделю
	дорога	м2	9,13	1 раз в неделю
6	Перекидывание снега и скола	м3	42,61	По необходимости
7	Очистка крыш от снега со сбрасыванием сосулек	м2	29,83	По необходимости
8	Уборка газонов в зимний период	м2	0,20	1 раз в неделю
9	Очистка урн от мусора	шт	5,88	5 раз в неделю
10	Рыхление снега вручную	м2	5,31	По необходимости

Стоимость работ по уборке лестничных клеток.

№ п/п	Наименование работ	Ед. изм.	Стоимость работ на единицу измерения, руб	Нормативная периодичность выполнения работ
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	м2	1,13	3 раза в неделю
2	Мытье лестничных площадок и маршей	м2	2,73	1 раз в месяц
3	Обметание пыли с потолков	м2	1,58	1 раз в год
4	Влажная уборка стен	м2	2,29	1 раз в год
5	влажная протирка дверей	м2	3,44	1 раз в месяц
6	Влажная протирка подоконников	м2	3,42	1 раз в месяц
8	Влажная протирка шкафов для щитов и слаботочных устройств	м2	1,60	1 раз в год
9	Влажная протирка почтовых ящиков	м2	1,60	1 раз в месяц
10	Влажная протирка отопительных приборов	м2	4,30	1 раз в месяц

11	Влажная протирка перил	м2	2,73	1 раз в месяц
12	Мытье окон	м2	8,81	2 раза в год
13	Уборка площадки перед входом в подъезд (лето)	м2	0,39	5 раз в неделю
	Уборка площадки перед входом в подъезд (зима)			5 раз в неделю
15	Уборка контейнерной площадки	м2	6,03	5 раз в неделю

Стоимость работ по уборке придомовой территории в летний период.

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Стоимость работ на единицу измерения, руб	Нормативная периодичность выполнения работ
1	Подметание территории в летний период			
	отмостка	м2	0,16	5 раз в неделю
	тротуар, проход к подъезду	м2	0,19	5 раз в неделю
	дорога	м2	0,25	5 раз в неделю
2	Уборка газонов летний период	м2	0,20	3 раза в неделю
3	Очистка газонов от опавших листьев	м2	1,85	2 раза в год
4	Выкашивание газонов комбинированных	м2	3,60	2 раза в год
6	Обрезка и прореживание кустарников	шт	3,82	1 раз в год
7	Разрыхление почвы в ручную	м2	5,69	По необходимости
9	Очистка урн от мусора	шт	5,88	5 раз в неделю
10	Промывка урн	шт	13,36	1 раз в месяц
11	Протирка указателей	шт	42,73	2 раза в год

Стоимость работ по уборке мусоропроводов.

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Стоимость работ на единицу измерения, руб	Нормативная периодичность выполнения работ
1	Профилактический осмотр мусоропровода	м	7,59	2 раза в месяц
2	Удаление мусора из мусороприемных камер	м3	139,18	5 раз в неделю
3	Уборка загрузочных клапанов мусоропровода	шт	16,69	1 раз в неделю
4	Уборка мусороприемных камер	м2	13,50	5 раз в неделю
5	Мойка переносных мусоросборников с помощью шланга	шт	8,26	1 раз в месяц
6	Дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	м	5,82	1 раз в месяц
7	Дезинфекция бункеров	шт	61,51	1 раз в месяц
8	Дезинфекция переносных мусоросборников	шт	44,91	1 раз в месяц
9	Дезинфекция мусороприемных клапанов	шт	22,82	1 раз в месяц

Стоимость услуг по аварийному обслуживанию

№ п/п	Наименование работ	Ед.изм	Стоимость работ на единицу измерения, руб	Нормативная периодичность выполнения работ
1	Аварийно диспетчерское обслуживание (расчет ведется с площади дома жилые+нежилые помещения)	м2	2,60	ежемесячно

Стоимость услуг по управлению жилищным фондом

№ п/п	Наименование работ	Ед. изм	Стоимость работ на единицу измерения, руб	Нормативная периодичность выполнения работ
1	Услуга управления (расчет ведется с площади дома жилые+нежилые помещения)	м2	1,34	ежемесячно

Работы и услуги по контролю за техническим состоянием элементов общего имущества многоквартирного дома и поддержания их в исправном, работоспособном состоянии.

№ п/п	Наименование работ	Ед. изм	Стоимость работ на единицу измерения, руб.	Нормативная периодичность выполнения работ
1	Осмотр системы центрального отопления в чердачных и подвальных помещениях	1м2 осматриваемых помещений	1,11	1 раз в год
2	Осмотр системы холодного и горячего водоснабжения в чердачных и подвальных помещениях	1м2 осматриваемых помещений	1,11	1 раз в год
3	Осмотр канализационной системы в чердачных и подвальных помещениях	1м2 осматриваемых помещений	1,11	1 раз в год
4	Осмотр системы вентиляции и дымоудаления	1м2 осматриваемых помещений	1,0	3 раз в год
5	Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования на лестничных клетках	1 лестничная площадка	23	1 раз в год
6	Осмотр главного эл. щита	1шт	127,88	1 раз в год
7	Осмотр несущих и ненесущих конструкций (фундамента, подвала, стен, перекрытий и покрытий, колонн и столбов, балок перекрытий и покрытий, крыши, лестниц, фасадов, перегородок, внутренней отделки, полов, оконных и дверных заполнений, пожарных лестниц и лазов).	м3 здания	1,0	1 раз в год