

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом

г. Челябинск

«18» сентября 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Урал-Сити», именуемое в дальнейшем «Управляющий», в лице Генерального директора Коваленко Натальи Владимировны, действующей на основании устава, с одной стороны, и представитель собственников помещений, расположенных по адресу: г. Челябинск, ул. 250 лет Челябинска, д. 25 действующий на основании протокола № 1 общего собрания собственников от 18.09.2017г. наделенный полномочиями более 50 (пятидесяти) % голосов от общего числа собственников помещений на подписание договора управления от имени собственников помещений именуемый в дальнейшем «Собственник», в лице **ИНФОРМАЦИЯ СОДЕРЖИТ ПЕРСОНАЛЬНЫЕ ДАННЫЕ (ОБЪЕДИНЕНЫ)** с другой стороны, в дальнейшем совместно «Стороны», заключили настоящий Договор об управлении многоквартирным домом

1. Общие положения

1.1. Условия настоящего Договора определены в соответствии с Конституцией РФ, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам (утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. № 354), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами 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 (утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. № 491), и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулируемыми жилищные отношения.

1.2. Условия настоящего Договора утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 25 по ул.250 лет Челябинска, в г.Челябинске (протокол от 18.09.2017г. № 1) и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме за исключением и с учетом особенностей предусмотренных протоколом № 1 от 18.09.2017г. в части разграничения зоны ответственности обслуживания дома между ООО УК «Урал-Сити» и ЖСК «Старт» - далее «Разграничение ответственности», либо «Разграничения ответственности» привлеченное лицо «в качестве привлеченного лица упоминается ЖСК «Старт»).

2. Предмет договора

2.1. По Договору Управляющая организация, действующая на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (далее - лицензия) № 0151 выданной 09 апреля 2015г. Главным управлением «Государственная жилищная инспекция Челябинской области», по заданию Собственников в течение согласованного срока, указанного в п. 7.1. Договора, за плату с учетом «Разграничения ответственности» обязуется выполнять работы и оказывать услуги по управлению многоквартирным домом (далее - МКД), оказывать услуги и выполнять работы с учетом «Разграничения ответственности» по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД, в пределах средств начисленных и оплаченных собственниками помещений, организовывать предоставление коммунальных услуг собственнику и иным пользователям помещений путем заключения соответствующих договоров и соглашений с ресурсоснабжающими и подрядными (при условии, если собственниками помещений МКД не принято решение об оплате коммунальных услуг непосредственно поставщикам услуг – ресурсоснабжающим организациям), а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора с учетом «Разграничения ответственности». Состав общего имущества закреплен в приложении 1.

3.1.2. В течение срока действия настоящего Договора с учетом «Разграничения ответственности» предоставлять Собственникам и иным Пользователям помещений коммунальные услуги надлежащего качества и в порядке, установленным действующим законодательством.

3.1.3. В течение срока действия настоящего Договора предоставлять услуги и выполнять работы с учетом «Разграничения ответственности» по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества Собственников помещений в МКД.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества с указанием периодичности, их стоимости содержится в приложении 3, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора с учетом «Разграничения ответственности». Изменения в данный перечень вносятся путем заключения Сторонами договора дополнительного соглашения на основании решения общего собрания Собственников помещений в многоквартирном доме либо в результате действия непреодолимой силы. Если в результате действия обстоятельств непреодолимой силы исполнение Управляющей организацией указанных в приложении 3 обязательств становится невозможным, она обязана выполнять те работы и услуги, осуществление которых возможно в сложившихся условиях, предъявляя Собственникам счета на оплату фактически оказанных услуг и выполненных работ. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, установленный настоящим Договором, должен быть изменен пропорционально объемам и количеству фактически выполненных работ и фактически оказанных услуг.

3.1.4. Самостоятельно с учетом «Разграничения ответственности» или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, выполнять предусмотренные договором работы и оказывать услуги.

3.1.6. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора с учетом «Разграничения ответственности».

3.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома в установленном порядке и с учетом «Разграничения ответственности».

3.1.8. Предоставлять ежегодно Собственникам помещений отчет о выполнении настоящего договора в течение первого квартала текущего года с учетом «Разграничения ответственности».

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Приостанавливать и (или) ограничивать в порядке, установленном действующим законодательством, предоставление услуг по Договору с учетом «Разграничения ответственности» в случае просрочки Собственником или иным Пользователем оплаты оказанных услуг более трех месяцев, по истечению одного месяца с момента получения Собственником уведомления.

3.2.2. Проверять с учетом «Разграничения ответственности» соблюдение Собственником требований, установленных п.п. 3.3.1 – 3.3.14 Договора.

3.2.3. Взыскивать с учетом «Разграничения ответственности» с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора с учетом «Разграничения ответственности».

3.2.4. Самостоятельно с учетом «Разграничения ответственности» определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору с учетом «Разграничения ответственности», в том числе определять исполнителей для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.2.5. Уведомлять с учетом «Разграничения ответственности» Собственников о необходимости принять решение, о проведении (не проведении) капитального ремонта на общем собрании собственников МКД путем вручения уведомления о необходимости проведения капитального ремонта путем размещения в местах общего пользования и на официальном сайте www.uralsiti.ru.

3.2.6. Требовать обеспечение доступа в занимаемые Собственниками или иными Пользователями помещения представителям Управляющей организации для проведения осмотра технического и санитарного состояния общедомовых коммуникаций и оборудования, проходящего внутри помещения, для выполнения необходимых ремонтных работ в любое время с учетом «Разграничения ответственности».

3.2.7. С учетом «Разграничения ответственности» оказывать за дополнительную плату услуги и выполнять работы, не предусмотренные Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

3.2.8. С учетом «Разграничения ответственности» выносить предписания собственникам и пользователям помещений, требовать устранения выявленных нарушений (предусмотренных Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170; Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов») в установленные предписанием сроки.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в помещении (-ях) работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до степени, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 23-00 до 06-00 по местному времени);

- предписания ГЖИ и других контролирующих органов;

- другие требования законодательства.

3.3.2. Своевременно предоставлять Управляющей организации с учетом «Разграничения ответственности» привлеченному лицу сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (-ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по

Договору. При этом Собственник обязан предоставить Управляющей организации документы, подтверждающие право на льготу;

- о проводимых с помещением, указанным в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника либо изменение состава Собственников указанного помещения.

Представить Управляющей организации и с учетом «Разграничения ответственности» привлеченному лицу Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

3.3.3. Своевременно, с момента возникновения права собственности на помещение, вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги Управляющей организации и с учетом «Разграничения ответственности» привлеченному лицу.

3.3.4. Обеспечить доступ к общему имуществу многоквартирного дома в принадлежащем ему помещении представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета, снятия показаний и контроля, а также, в случае возникновения аварийной ситуации, для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий, в установленном законодательством сроки, в том числе с учетом «Разграничения ответственности».

3.3.5. Не осуществлять перепланировку и (или) переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией и с учетом «Разграничения ответственности» привлеченного лица. В случае проведения (после получения всех предусмотренных действующим законодательством разрешений) перепланировки и (или) переоборудования помещений, в тридцатидневный срок уведомить о данном факте Управляющую организацию и с учетом «Разграничения ответственности» привлеченное лицо.

3.3.6. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией с учетом «Разграничения ответственности» привлеченного лица.

3.3.7. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только проверенных приборов учета. Если прибор учета не поверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, утвержденным органами городского самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3.3.8. Предоставлять Управляющей организации с учетом «Разграничения ответственности» привлеченному лицу в установленные сроки показания приборов учета.

3.3.9. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.

3.3.10. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

3.3.11. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.

3.3.12. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику или иному Пользователю помещения руководствоваться Жилищным кодексом РФ и действующими нормативными правовыми актами.

3.3.13. При возникновении аварийных ситуаций на придомовой территории, в занимаемых помещениях, в доме немедленно сообщать о них в соответствующую аварийную службу и Управляющую организацию и с учетом «Разграничения ответственности» привлеченному лицу.

3.3.14. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

3.3.15. Члены семьи Собственника или иного Пользователя, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и несут все обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

3.3.16. Иное лицо (Пользователь), пользующееся помещением на основании соглашения с Собственником данного помещения, имеет права, несет обязанности и ответственность в соответствии с условиями такого соглашения и настоящего Договора.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Производить переустройство и перепланировку помещений в соответствии с установленным действующим законодательством порядке.

3.4.2. В случае неотложной необходимости обращаться в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации с учетом «Разграничения ответственности» привлеченного лица о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией с учетом «Разграничения ответственности» привлеченного лица.

3.4.3. При условии представления подтверждающих документов установленного образца, требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера оплаты за отдельные виды услуг, рассчитываемые исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.

4. Цена и порядок расчетов

4.1. Цена договора определяется Сторонами договора в размере стоимости работ и услуг по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

согласно тарифов устанавливаемых органами местного самоуправления г. Челябинска, что составляет плату за содержание и ремонт жилого помещения.

4.2. Собственник производит оплату в рамках Договора Управляющей организации и с учетом «Разграничения ответственности» привлеченному лицу за следующие услуги:

- коммунальные услуги (при условии, если собственниками помещений МКД не принято решение об оплате коммунальных услуг непосредственно поставщикам услуг – ресурсоснабжающим организациям);
- содержание жилого помещения, включающее в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (о включении в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- взнос на капитальный ремонт (в случае принятия такого решения общим собранием собственников;

4.3. Обязанность по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги возникает у Собственника с момента возникновения права собственности на помещение.

Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения, коммунальные услуги и капитальный ремонт.

4.4. Собственники оплачивают услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечень которых с указанием объема и периодичности выполнения устанавливается приложением 3 к настоящему Договору с учетом «Разграничения ответственности».

4.5. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг. При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ.

4.6. Оплата Собственником оказанных услуг по настоящему Договору с учетом «Разграничения ответственности» осуществляется на основании выставляемого Управляющей организацией с учетом «Разграничения ответственности» привлеченным лицом платежных документов (счет-квитанция - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц либо иные, не противоречащие требованиям действующего законодательства формы документов). В выставляемом Управляющей организацией с учетом «Разграничения ответственности» привлеченным лицом счете указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника или иных Пользователей по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

4.7. В случае изменения стоимости услуг по Договору с учетом «Разграничения ответственности» Управляющая организация с учетом «Разграничения ответственности» привлеченное лицо производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.8. Срок внесения платежей:

- до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

4.9. В случае возникновения необходимости проведения не установленных 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 установленном случае производится Собственником 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.

4.10. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия Собственника или иных Пользователей в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации. Перерасчет платы по услуге "управление" не производится.

4.11. В случае несвоевременного или неполного внесения платы за жилое помещение, собственник обязан уплатить Управляющей организации с учетом «Разграничения ответственности» привлеченному лицу пени в размере, определенном п.14.ст.155 Жилищного кодекса РФ.

4.12. В случае взыскания Управляющей организацией с учетом «Разграничения ответственности» привлеченным лицом задолженности по оплате за жилое помещение в судебном порядке, расходы понесенные Управляющей организацией с учетом «Разграничения ответственности» привлеченным лицом (судебные издержки), взыскиваются с собственника, путем выставления в платежном документе соответствующих сумм в графе «судебные издержки».

5. Ответственность Сторон

5.1. Управляющая организация с учетом «Разграничения ответственности» привлеченное лицо не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по их вине, не по вине их работников.

5.2. Непредставление Собственниками в соответствии с п. 3.3.4 настоящего Договора протокола общего собрания собственников многоквартирного дома, либо представление протокола общего собрания собственников с принятым отрицательным решением собственников освобождает Управляющую организацию от ответственности за ущерб, возникший по причине отказа собственников от проведения капитального и (или) текущего ремонта в соответствии с п. 4.9 настоящего Договора.

5.3. В случае нарушения Собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющая организация с учетом «Разграничения ответственности» привлеченное лицо вправе взыскать с него пени в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная с 31-го (тридцать первого) дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение 90 (девяноста) календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения 90 (девяноста) календарных дней после дня наступления установленного срока оплаты, если в девяностодневный срок оплата не произведена. Начиная с девяноста первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты пени уплачиваются в размере одной 1/130 (стотридцатой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей организацией и с учетом «Разграничения ответственности» привлеченным лицом, и подлежит уплате Собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

5.4. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, в том числе с учетом «Разграничения ответственности», Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.5. Собственник несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

5.6. С учетом «Разграничения ответственности» в случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации она несет ответственность в соответствии с действующим законодательством. С учетом «Разграничения ответственности» в случае причинения убытков Собственнику по вине привлеченного лица (ЖСК Старт) она несет ответственность в соответствии с действующим законодательством. С учетом «Разграничения ответственности», а также на основании решения собственников от 18.09.2017г. ООО УК «Урал-Сити» и ЖСК «Старт» отвечают по таким обязательствам самостоятельно и не отвечают по обязательствам выходящих за рамки «Разграничения ответственности».

5.7. Управляющая организация с учетом «Разграничения ответственности» привлеченное лицо несет ответственность за качество и объем оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах средств, уплаченных Собственниками на эти цели на дату исполнения обязательств.

5.8. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества, возникшего до заключения настоящего договора, что подтверждается составлением акта технического состояния во время передачи многоквартирного дома в управление с учетом «Разграничения ответственности», а также за ущерб с учетом «Разграничения ответственности» возникший в результате действий привлеченного лица (ЖСК «Старт»), в случае причинения таких действий привлеченное лицо ЖСК «Старт» несет ответственность перед Собственниками с учетом «Разграничения ответственности» самостоятельно.

5.9. Собственники несут полную материальную ответственность за ущерб перед Управляющей организацией и (или) третьими лицами, в том числе с учетом «Разграничения ответственности» привлеченным лицом, возникший в результате не проведения общего собрания Собственников и (или) непринятия решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта, а также при неисполнении решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта, если Управляющая организация с учетом «Разграничения ответственности» привлеченное лицо информировали Собственников о необходимости проведения такого ремонта.

5.10. В случае необходимости выполнения капитального ремонта, Управляющая организация, а также с учетом «Разграничения ответственности» привлеченное лицо вносит предложение о его проведении на общее собрание Собственников помещений. При отказе Собственников произвести оплату по статье капитальный ремонт, Управляющая организация, а также с учетом «Разграничения ответственности» привлеченное лицо не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, и вся ответственность возлагается на Собственников помещений многоквартирного дома.

5.11. Во всех остальных случаях нарушения своих обязательств по Договору с учетом «Разграничения ответственности» Стороны, а также привлеченное лицо ЖСК «Старт» несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации с учетом «Разграничения ответственности».

6. Особые условия

6.1. Стороны создают все необходимые условия и не препятствуют друг другу при исполнении взятых на себя обязательств по настоящему Договору с учетом «Разграничения ответственности».

6.2. Жалобы (заявления, требования, претензии) на несоблюдение условий договора с учетом «Разграничения ответственности» предъявляются Собственником в электронном либо в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации, с учетом «Разграничения ответственности» привлеченным лицом.

6.3. Собственник подтверждает, что подписанием настоящего Договора предоставляет Управляющей организации право с учетом «Разграничения ответственности» привлеченному лицу в интересах и от имени Собственника заключать договоры, направленные на достижение целей настоящего Договора (включая договоры на предоставление коммунальных ресурсов) с любыми организациями, предприятиями, учреждениями, органами власти РФ и органами местного самоуправления в части и с учетом «Разграничения ответственности».

6.4. Все споры, возникшие из Договора с учетом «Разграничения ответственности» или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон с учетом «Разграничения ответственности» привлеченным лицом.

6.5. Собственник предоставляет право Управляющей организации с учетом «Разграничения ответственности» привлеченному лицу (ЖСК «Старт») на обработку его персональных данных.

7. Форс-мажор

7.1. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным выполнение Договора одной из Сторон, а именно пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательства продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

7.2. 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.

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору с учетом «Разграничения ответственности», обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. Перечень приложений к договору

8.1. Договор считается заключенным сроком на 5 лет с момента его подписания.

8.2. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

8.3. Договор также считается расторгнутым с Собственником с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов, а в плане расчетов до полного погашения.

8.4. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях. Количество пролонгаций неограниченно.

9. Приложения к договору

9.1. Неотъемлемой частью настоящего договора являются:

- Приложение № 1 – Состав общего имущества.
- Приложение № 2 – Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
- Приложение № 3 – Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

10. Реквизиты сторон

«Управляющая организация»

Общество с ограниченной ответственностью

Управляющая компания «Урал-Сити»

454138, г. Челябинск, Комсомольский проспект, д. 44, оф. 52.

Тел./факс: 741-64-35, тел: 741-64-41

ИНН 7447181800 КПП 744801001

Р/с 40702810390780000093 в ОАО «Челябинвестбанк»

К/с 30101810400000000779

БИК 047501779 ОГРН 1107447016126

Генеральный директор

Н.В. Коваленко

«Собственник»

*Информация
обуслечена
содержит персональ-
ные данные*



Состав общего имущества многоквартирного дома № 25 по ул. 250 лет Челябинска, г. Челябинска
(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))
примечание: в графе № 2 проставить знак (+), при наличии данного общего имущества МКД

№ п/п	Отметка о наличии (+)	Перечень общего имущества
1	2	3
1	+	Крыша
2	+	Коридоры (в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы)
3	+	Подвал
4	+	Несущие ограждающие конструкции:
а	+	фундамент
б	+	несущие стены
в	+	перекрытия
г	+	Ненесущие ограждающие 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)
5	+	Лифты (оборудование, лифтовые шахты, машинное отделение)
6	+	Инженерно технические системы:
а	+	отопления:
	+	внутридомовые сети от внешней границы стены многоквартирного дома, регулирующая и запорная арматура; стояки и ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков (при отсутствии отключающего устройства, до точки врезки ответвлений)
	-	общедомовые приборы учета тепловой энергии
	+	иное оборудование расположенное на этих сетях
		насосное оборудование
б	+	водоснабжения (ХВС, ГВС):
	+	внутридомовые сети от внешней границы стены многоквартирного дома, санитарно – техническое оборудование расположенное на этих сетях, стояки и ответвления от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков (при отсутствии отключающего устройства, до точки врезки ответвлений)
	+	общедомовые приборы учета водоснабжения
	+	иное оборудование расположенное на этих сетях
	+	насосное оборудование
в	+	водоотведения (канализация):
	+	внутридомовые сети от первого дворового колодца, стояки, включая раструб ответвлений по квартирам (ответвления по квартирам к общедомовому имуществу не относятся)
г	+	электроснабжения:
	+	состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома (при наличии), сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии (при их отсутствии до пакетных выключателей расположенных в этажных распределительных щитах), а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях
	-	коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии
		Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности является на конечниках питающего низковольтного кабеля на нижних клеммах вводного кабеля жилого дома
		Граница балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности является на конечниках питающего низковольтного кабеля на кронштейне жилого дома.
д	-	газоснабжение:

1. Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома

Инженерные коммуникации и строительные конструкции дома	Работы, выполняемые при проведении обходов и осмотров.	Периодичность работ
Система электроснабжения	Ревизия ВРУ. Ревизия поэтажных щитков	1 раза в год. По графику
	Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп (и стартеров) в помещениях общественного пользования	по мере необходимости
	Мелкий ремонт электропроводки в местах общего пользования	по мере необходимости
	Замеры сопротивления изоляции проводки	1 раз в три года
Инженерные коммуникации	Проведение профилактических осмотров общедомового инженерного оборудования проходящего по квартирам.	1 раз в год
	Проведение технического осмотра инженерных коммуникаций, систем на тех. этажах и подвальных помещениях, уборка от мусора и посторонних предметов.	1 раза в год.
	Прочистка и промывка внутренней системы общедомовой канализации.	по мере необходимости
Строительные конструкции	Осмотр оголовков вентиляционных каналов, проверка наличия тяги в вентиляционных каналах с прочисткой каналов С электроплитами С газовыми плитами	1 раз в 2 года 2 раза в год
Кровля	Осмотр кровель с уборкой от посторонних предметов и мусора, грязи, листьев.	2 раза в год
Лифты	Техническое обслуживание (ТО 1) согласно инструкции по эксплуатации лифта	1 раз в месяц При наличии лифтов
Газ	Техническое обслуживание внутридомового газового оборудования. Проверка герметичности внутридомового газопровода и газового оборудования	1 раз в год (при наличии)
Работы, выполняемые в течение года.		
Строительные конструкции	Ремонт порогов у лифтов.	По мере необходимости При наличии лифтов
	Восстановление нумерации, указателей на домах	По мере необходимости
	Заделка раствором выбоин лестничных площадок, ремонт лестничных ограждений.	По мере необходимости
	Ремонт стволов и люков мусоропроводов.	По мере необходимости при наличии
Подвальные помещения и мусороприемные камеры	Дезинсекция и Дератизация	По результатам осмотров или по заявкам населения
Инженерные сети ХГВС	Ревизия общедомовой запорно-регулирующей арматуры (смена прокладок и сальниковых уплотнителей, смазка и притирка трущихся поверхностей, смазка и разгонка штоков задвижек)	По мере необходимости, но не реже 1 раза в год
Инженерные сети: ХГВС, канализация, отопление.	Ликвидация порывов, подтекания трубопроводов, водоподогревателей, подчеканка растрескавшихся канализационных стояков, ликвидация провисаний, устранение засоров трубопроводов.	По мере необходимости, по заявкам граждан
Работы, выполняемые при подготовке к сезонной эксплуатации		

Строительные конструкции	Остекление мест общего пользования, ремонт оконных рам. Утепление продухов и слуховых окон подвальных и чердачных помещений.	1 раз в год осенью (если возникнет необходимость более 1 раза в год, то производится за дополнительную оплату за счет собственников)
	Ремонт и укрепление входных дверей, ремонт скобяных изделий, работы по установке пружин на входных дверях	1 раз в год осенью
	Устранение незначительных неисправностей кровельных покрытий независимо от материала кровли (подклейка, заделка мастикой)	По мере необходимости по заявкам
Система отопления	Гидравлическое испытание общедомовой системы отопления.	1 раз в год по графику ресурсоснабжающих организаций
	Чистка и промывка секций водоподогревателей	1 раз в год по графику ресурсоснабжающих организаций
	Ревизия запорно-регулирующей арматуры на общедомовых сетях. Разборка и очистка грязевиков, воздухоотделителей, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилей, задвижек.	1 раз в год
	Консервация и расконсервация системы центрального отопления, набивка сальников. Промывка системы центрального отопления. Испытание системы центрального отопления.	1 раз в год
	Ремонт системы центрального отопления.	по мере необходимости
	Регулировка системы центрального отопления	
Укрепление водосточных труб		1 раз в год
Дератизация. Дезинсекция		по результатам профилактических осмотров или по заявкам населения
ХВС	Консервация поливочной системы.	1 раз в год При наличии
Работы, выполняемые при подготовке к весенне-летнему периоду		
Благоустройство (при условии, что земельный участок включен в состав общего имущества)	Ремонт оборудования детских, спортивных, хозяйственно-бытовых площадок, скамеек, урн.	1 раз в год
	Покраска оборудования детских, спортивных, хозяйственно-бытовых площадок, скамеек, урн,	1 раз в 3 года
Строительные конструкции	Очистка кровель, козырьков от сосулек	По мере необходимости
	Работы по снятию пружин с входных дверей. Проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий.	1 раз в год
Инженерные коммуникации	Подготовка к эксплуатации системы организованного водоотлива с кровли.	По мере необходимости
Периодичность и перечень работ по содержанию придомовой территории:		
Уборка в зимний период	подметание свежеснегов	1 раз в сутки
	посыпка территорий противогололедными материалами	по мере необходимости
	подметание территорий в дни без снегопада	согласно графику
	очистка урн от мусора	1 раз вдвое суток
Уборка в теплый период:	подметание территорий и уборка газонов	согласно графику
	очистка урн от мусора	1 раз в сутки
	уборка поросли с отмосток	по мере необходимости
Уборка помещений общего пользования в многоквартирном доме		
Подметание лестничных маршей и площадок		2 раза в неделю, согласно графикам

Мытье лестничных маршей и площадок		1 раз в месяц
Мытье окон (весной), протирка стен, дверей, плафонов, подоконников, отопительных приборов на лестничной площадке		1 раз в год
Содержание и уход за элементами озеленения, благоустройства		
Косьба травы		по мере необходимости
Санитарная обрезка зеленых насаждений		по мере необходимости
Подрезка деревьев, кустов		1 раз в год

2. Перечень работ, относящихся к текущему ремонту:

- 2.1. Фундаменты: Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.
- 2.2. Стены и фасады: Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.
- 2.3. Перекрытия: Частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.
- 2.4. Крыши: Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.
- 2.5. Оконные и дверные заполнения: Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.
- 2.6. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей: Восстановление или замена отдельных участков и элементов.
- 2.8. Внутренняя отделка: Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.
- 2.9. Центральное отопление: Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.
- 2.10. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение: Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.
- 2.11. Электроснабжение и электротехнические устройства: Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.
- 2.12. Вентиляция: Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.
- 2.13. Мусоропроводы: Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шибберных устройств.
- 2.14. Специальные общедомовые технические устройства: Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами.
- 2.15. Внешнее благоустройство: Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных площадок при условии, что они включены в состав общего имущества МКД, а если не включены в состав общего имущества МКД, то только за дополнительную плату (за счет средств собственников).

Примечание: Объемы текущего ремонта определяются в соответствии с объемами финансирования, заложенными в планах ремонтов на текущий год. Дополнительные работы и дополнительное финансирование осуществляются в соответствии с утвержденными сметами собственниками жилых помещений в многоквартирных домах за счет их средств. Устранение возникающих отдельных неисправностей производится ремонтными службами с момента их обнаружения при периодических осмотрах. При обнаружении неисправностей жильцами, устранение производится ремонтными службами по заявлению жильцов в письменной форме.

Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

Собственники могут уполномочить управляющую организацию на проведение капитального ремонта общего имущества, который проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования), при условии что денежные средства на капитальный ремонт будут зачисляться на счет регионального оператора.

Управляющая организация уведомляет собственников помещений о необходимости проведения капитального ремонта на основании актов осмотров общего имущества.