

ДОГОВОР № К5/2016
управления многоквартирным домом

г. Кондопога

«01» апреля 2016г.

Управляющая организация - Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Кондопожстрой» (ООО УК «Кондопожстрой»), в лице Генерального директора Крупинского Александра Викторовича, действующего на основании Устава и **«Собственник»** жилого (нежилого) помещения, расположенного в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Кондопога, пр. Калинина, д. 5

1. _____
2. _____
3. _____

а вместе именуемые **«Стороны»** на основании протокола № 1 от 12.04.2016г. решения общего собрания собственников в многоквартирном доме № 5 по пр. Калинина г. Кондопоги, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Договор заключен на основании проведенного общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (МКД). Условия Договора устанавливаются равными для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. *Предметом Договора является* осуществление Управляющей организацией во взаимодействии с Советом многоквартирного дома (Далее – Совет дома), функций по управлению многоквартирным домом, расположенным адресу: г. Кондопога, пр. Калинина, д. 5 в котором находится жилое помещение, принадлежащее Собственнику и используемое Собственником № жилого помещения (квартиры) _____, общая площадь которого составляет _____ кв.м.

1.3. В соответствии с условиями Договора Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в доме (далее - общее имущество), осуществлять иную направленную на достижение целей управления домом деятельность.

1.4. При предоставлении коммунальных услуг (холодного и горячего водоснабжения, отопления, водоотведения) собственникам помещений в доме и иным лицам, пользующимся помещениями в доме на законных основаниях, управляющая организация по настоящему договору является исполнителем коммунальных услуг (положения настоящего пункта договора действуют до внесения изменений в законодательные акты РФ, предусматривающие прямые договорные отношения между собственниками/нанимателями и ресурсоснабжающей организацией).

1.5. Перечень работ по содержанию, управлению общего имущества и их стоимость определены **Приложением № 1** к Договору. Состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться содержание общего имущества МКД, управление МКД, определяется **Приложения № 2** к Договору.

1.6. Участие Собственника в Договоре обуславливается реализацией им обязанностей по несению бремени:

- содержания принадлежащего ему на праве собственности помещения в доме (ст.210 ГК РФ, ст.30 ЖК РФ);

- по содержанию общего имущества (ст.ст.39, 158 ЖК РФ), в том числе расходов по текущему ремонту.

1.7. Исполнение условий Договора Управляющая организация осуществляет своими силами либо с привлечением организаций (независимо от их организационно-правовой формы), осуществляющих соответствующие виды деятельности, путем заключения с ними договоров. Ответственность за действия таких организаций по исполнению условий Договора несет Управляющая организация.

1.8. При управлении домом Управляющая организация несет ответственность перед Собственником за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома. Плату за коммунальные услуги Собственники в Управляющую организацию, за исключением, случаев, когда действующим законодательством прямо предусмотрено внесение платы напрямую ресурсоснабжающую организацию.

1.9. Управляющая организация осуществляет учет, начисление, сбор и расходование средств, оплачиваемых Собственником по Договору.

1.10. Собственник в соответствии с решением общего собрания передает Управляющей организации право самостоятельно принимать решения о заключении от своего имени и в пользу Собственников договоров на использование третьими лицами общего имущества, в пределах, не нарушающих прав и обязанностей Собственника в отношении этого имущества. Средства, полученные по таким договорам, Управляющая организация направляет на текущий ремонт общего имущества.

1.11. Для осуществления деятельности, направленной на обеспечение сохранности и надлежащего содержания общего имущества, контроля над качеством предоставляемых услуг по Договору, а также для решения вопросов, связанных с исполнением Договора, относящихся и не относящихся к компетенции общего собрания, Управляющая организация взаимодействует с Советом дома, а также имеет право выступать инициатором общих собраний по вопросам, разрешение которых отнесено к компетенции общего собрания.

1.12. Подписание настоящего договора со стороны собственника является его согласием на обработку своих персональных данных.

2. Права и обязанности Сторон

Права и обязанности Собственника:

2.1 Собственник имеет право:

2.1.1. На своевременное и качественное получение услуг в соответствии с условиями Договора, а также установленными стандартами и нормами.

2.1.2. На устранение выявленных недостатков в предоставлении услуг.

2.1.3. Осуществлять контроль над деятельностью Управляющей организации по выполнению принятых на себя обязательств, предусмотренных Договором.

2.1.4. На получение у Управляющей организации сведений, относительно порядка и размера оплаты услуг по Договору.

2.1.5. Требовать от управляющей организации полного возмещения убытков, причиненных ему с недостатками выполненной работы (оказанной услуги).

2.1.6. Требовать от Управляющей организации отчет о выполнении Договора в течение первого квартала года, следующего за отчетным.

2.1.7. Участвовать в обследовании технического состояния общего имущества.

2.1.8. Собственники помещений отдельного подъезда в многоквартирном доме вправе с согласия Управляющей организации принимать решения в отношении содержания и ремонта общего имущества и иного имущества, находящегося в отдельном подъезде, если это не нарушает права и интересы собственников помещений, находящихся в других подъездах. Порядок реализации и финансирования таких решений Договором не регулируется.

2.1.9. Пользоваться другими правами, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации

2.1.10. Принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям [законодательства](#) Российской Федерации об обеспечении единства измерений

2.1.11. Требовать от исполнителя совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям [законодательства](#) Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию

2.2. Собственник (наниматель, действующий по договору социального найма) обязан:

2.2.1. Своевременно (до 10 числа месяца, следующего за истекшим – ч. 1 ст. 155 ЖК РФ) и в полном объеме вносить Плату за услуги и работы по Договору, в том числе за проживающих в жилом помещении граждан (арендаторов, нанимателей жилого помещения по договорам коммерческого найма и иных лиц, не являющихся собственниками жилого помещения, но занимающих его) и за лиц, использующих нежилое помещение.

2.2.2. Соблюдать Правила содержания Общего имущества, а также иные установленные законодательством требования.

2.2.3. Допускать в занимаемое помещение работников и представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, а также для ликвидации аварийных ситуаций.

2.2.4. Следить за техническим состоянием инженерных сетей и оборудования, как

общедомовых так и не входящих в состав общего имущества, находящегося в помещении Собственника. При обнаружении неисправностей на внутренних инженерных сетях дома, находящихся в помещении Собственника (тепловых сетях, сетях холодного водоснабжения, водоотведения и т.п.) принимать возможные меры к их устранению и немедленно сообщать о них диспетчеру аварийно-ремонтной службы Управляющей организации.

2.2.5. Своевременно за свой счет производить ремонт Помещения, устранять за свой счет повреждения Помещения, а также производить ремонт либо замену неисправного санитарно-технического или иного инженерного оборудования в Помещении, не относящегося к общему имуществу.

2.2.6. Ежегодно к началу отопительного сезона за свой счет производить утепление входных дверей в свое жилое/нежилое помещение, оконных (своего жилого помещения) и балконных заполнений, замену разбитых оконных стекол своего Помещения. Управляющая организация освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что такое нарушение произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы или по вине Собственника (п. 150 ПП РФ от 06.05.2011г. №354). Собственник вправе потребовать от исполнителя уплаты неустоек (штрафов, пеней) за некачественное отопление в случае проведения потребителем мероприятий по подготовке жилого помещения к эксплуатации в осенне-зимний период (установка уплотняющих прокладок в притворах оконных и дверных проемов, замена разбитых стекол, утепление входных дверей в помещение и т.д.) (п.п. «е» п. 157 ПП РФ от 06.05.2011г. №354 – далее Правила предоставления коммунальных услуг). Требования по перерасчету применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной, принятой при проектировании системы отопления, при условии выполнения мероприятий по утеплению помещений (примечание №5 к Приложению №1 Правил предоставления коммунальных услуг)

2.2.7. При обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем;

2.2.8. Допускать представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем в порядке, установленном Правилами предоставления коммунальных услуг, в заранее согласованное время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ - по мере необходимости, а для ликвидации аварий - в любое время

2.2.9. Передавать показания индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов в Управляющую организацию в период: с 23 числа по 26 число каждого месяца.

2.2.10. Соблюдать правила пожарной безопасности.

2.2.11. Соблюдать Правила благоустройства, утвержденные органами местного самоуправления.

2.2.12. В случае сдачи Помещения в аренду (коммерческий, наём) третьим лицам Собственник обязан в течение трех дней после подписания соответствующего договора предоставить его копию Управляющей организации.

2.2.13. Не складировать в мусорные контейнеры ртутьсодержащие приборы (лампы дневного света, иные ртутьсодержащие светильники), жидкие, горючие, крупногабаритные отходы. Крупногабаритные отходы подлежат складированию на контейнерной площадке.

Права и обязанности Управляющей организации:

2.3. Управляющая организация вправе:

2.3.1. Осуществлять деятельность по Договору, связанную с предоставлением услуг, самостоятельно либо с привлечением третьих лиц. Ответственность за качество оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества и коммунальных услуг несет Управляющая организация.

2.3.2. Принимать платежи за оказанные услуги по Договору, истребовать задолженность в судебном порядке с должников, относить расходы на истребование задолженности на собственников, помещений в составе работ по содержанию, общего имущества (пункт 29 ПП РФ от 13.08.2006г. №491).

2.3.3. При возникновении аварийной ситуации, пожара, в случае отсутствия сведений о местонахождении Собственника в присутствии и при помощи представителей правоохранительных органов получить доступ в помещение с обязательным составлением акта.

2.3.4. Производить осмотры состояния Общего имущества, расположенного в Помещении, проверять рациональность использования предоставляемых коммунальных услуг, при

необходимости снимать показания индивидуальных приборов учета (далее - ИПУ) потребления холодной, горячей воды, тепловой и электрической энергии, газа, контролировать выполнение Собственником обязательств по Договору, требовать устранения выявленных недостатков.

2.3.5. В установленном законодательством порядке требовать возмещения убытков, понесенных в результате нарушения Собственником обязательств по Договору.

2.3.6. Осуществлять целевые сборы по решению общего собрания собственников помещений МКД.

2.3.7. Не выполнять работы, не предусмотренные в Перечне работ по содержанию, управлению общего имущества, работу по текущему ремонту общего имущества без соответствующего решения собственников, совета многоквартирного дома при наличии соответствующих полномочий.

2.3.8. Размещать на общем имуществе дома (в подъездах и др.) списки должников с указанием № помещения и размера задолженности, без указания ФИО.

2.3.9. Производить ограничение, прекращение подачи коммунальных услуг в случае наличия задолженности за коммунальную услугу за два и более месяца (гл. XI Правил предоставления коммунальных услуг). Затраты Управляющей организации, связанные с ограничением, прекращением, возобновлением предоставления услуги возмещаются ей в полном объеме. Данные расходы указываются в платёжном документе и подлежат оплате Собственником, при этом перерасчет стоимости услуг по содержанию общедомовых электрических сетей Собственнику за период ограничения или прекращения предоставления услуги не производится.

Управляющая организация обязана:

2.4.1. Предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации

2.4.2. Заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям;

2.4.3. Производить непосредственно при обращении потребителя проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые потребителю документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью исполнителя;

2.4.4. При наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 26-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет;

2.4.5. Осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета

2.4.6. Уведомлять потребителей не реже 1 раза в квартал путем указания в платежных документах о:

сроках и порядке снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и передачи сведений о показаниях исполнителю или уполномоченному им лицу;

применении рассчитанного среднемесячного объема в случае непредставления потребителем сведений о показаниях приборов учета информации;

последствиях недопуска потребителем исполнителя или уполномоченного им лица в согласованные дату и время в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета;

последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, расположенного в жилом или в нежилом помещении потребителя, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного подключения оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

принимать в порядке и сроки, которые установлены настоящими Правилами, сообщения потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, - также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя;

информировать потребителей в порядке и сроки, которые установлены Правилами предоставления коммунальных услуг, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

информировать потребителя о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг;

согласовать с потребителем устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения;

номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;

должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

2.4.7. Обеспечить надлежащее содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей.

2.4.8. Организовать аварийно-диспетчерское обслуживание Собственников в целях оперативного приема заявок на устранение неисправностей конструктивных элементов дома и инженерного оборудования в нем.

2.4.9. Ежегодно, в течение 3-х месяцев с момента формирования отчетности предоставлять собственнику отчет о выполнении условий Договора в порядке, предусмотренном п. 4.1. Договора.

2.4.10. Анализировать расходы по содержанию и ремонту общего, имущества и выносить предложения по изменению их стоимости для утверждения в установленном порядке.

2.4.11. Осуществлять планирование работ и услуг, касающихся содержания и ремонта общего имущества.

2.4.12. Извещать Потребителей об изменении, размера оплаты за предоставляемые услуги и выполняемые работы по Договору не позднее дня выставления платежных документов (квитанций).

2.4.13. Контролировать качество поставляемых коммунальных ресурсов. Выявлять и фиксировать факты предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2.4.14. Взаимодействовать с Советом дома по вопросам управления, содержания и ремонта общего имущества.

1. Размер платы за Услуги и порядок её внесения

3.1. Собственник согласно условиям Договора обязуется вносить плату:

- за содержание общего имущества МКД;

- управление общим имуществом МКД;

- за текущий ремонт дома;

- коммунальные услуги: водоснабжение, отопление, водоотведение

3.2. Размер платы за услуги (работы) по управлению, содержанию общего имущества устанавливается в соответствии с **Приложением № 1** к Договору. Размер платы на текущий ремонт устанавливается в соответствии с решением общего собрания собственников. Размер платы должен обеспечивать управление, содержание и ремонт общего имущества в соответствии с действующим законодательством и устанавливается на срок не более чем на один год.

3.3. Управляющая организация вправе до окончания каждого года действия Договора управления предоставить собственникам помещений предложения по изменению перечней работ и услуг и (или) предложения по изменению размера платы за управление, содержание общего имущества, указанных в приложении № 1 к Договору. Указанное предложение является основанием для проведения общего собрания и принятия ими решения об изменении размера платы за содержание и ремонт общего имущества. В случае, если общее собрание до окончания каждого года в период действия Договора по данному вопросу не производилось и (или) собственниками

не принято предложение Управляющей организации, то Управляющая организация, начиная с первого месяца, следующего за месяцем, когда такое решение должно быть рассмотрено, вправе начислять плату за управление, содержание и ремонт общего имущества, измененной стоимостью на уровень инфляции (уровень инфляции определяется в соответствии с законодательством РФ о федеральном бюджете на каждый следующий год действия Договора).

3.4. Если в состав услуг (работ) по содержанию общего имущества входят услуги (работы) специализированных организаций или услуги (работы) по содержанию общего имущества, стоимость которых регулируется уполномоченными органами, то размер платы за такие услуги (работы) устанавливается из расчета на 1 кв.м, общей площади помещения в месяц в соответствии с тарифами (расценками) специализированных организаций на предоставленные ими услуги (работы) или в соответствии с тарифами (расценками) установленными уполномоченными органами. В случае изменения в период действия Договора размеров платы за такие услуги (работы) при расчетах по Договору применяется изменённый размер платы с момента представления Управляющей организацией Собственнику платежных документов (квитанций, счетов) с изменёнными размерами платы.

3.5. Стороны установили, что передача показаний ИПУ принимаются и обрабатываются с 23 по 26 (включительно) число каждого месяца, в том случае, если показания ИПУ поступили ранее этого срока или позднее то они не принимаются к расчету размера платы по коммунальным услугам, в данном случае применяется расчет, установленный ПП РФ от 06.05.2011г. №354, для тех случаев, когда показания не переданы.

3.6. Сумма произведенного платежа по Договору при наличии задолженности, указанной в платежном документе, независимо от назначения платежа, в первую очередь засчитывается в счет погашения издержек Управляющей организации по получению исполнения, затем - проценты (пени, неустойка), затем - издержки на отключение и подключение, затем - в счет Погашения ранее образовавшейся задолженности, а в оставшейся части - текущие платежи.

3.7. Управляющая организация по настоящему договору на дату заключения настоящего договора не является владельцем специального счета по формированию фонда капитального ремонта, фонд капитального ремонта формируется на счете регионального оператора.

3.8. Плата по Договору вносится Управляющей организации либо лицу, уполномоченному Управляющей организацией, ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иное не установлено соглашением сторон. Плата по Договору вносится на основании платежных документов (квитанций), счетов, выставляемых Управляющей организацией или уполномоченным ей лицом. Платежные документы, в случае их отсутствия у Собственника, получают Собственником в месте нахождения Управляющей организации самостоятельно. Управляющая организация вправе размещать на обороте платежного документа информацию рекламного характера, а Собственник согласен на получение информации рекламного характера в платежном документе.

4. Порядок осуществления контроля по исполнению Договора, ответственность сторон и иные условия

4.1. Контроль над соблюдением условий Договора обеспечивает от имени всех собственников помещений Совет дома, который выполняет функции, предусмотренные статьей 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, принимает решения по вопросам, для которых действующим законодательством не предусмотрено решение на общем собрании, осуществляет от имени собственников помещений выполнение полномочий в рамках Договора, согласно п.3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

4.2. За неисполнение или надлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность, установленную законодательством Российской Федерации и Договором.

4.3. Собственники, наниматели и арендаторы, виновные в порче общего имущества и помещений в доме, а также допустившие самовольное переустройство и/или перепланировку жилого помещения, несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и Договором.

4.4. В случае, если помещение Собственника не оборудовано ИПУ потребляемого коммунального ресурса, Собственник обязан в течение 5-и дней с момента изменения количества, пользующихся коммунальными услугами, лиц в этом помещении известить Управляющую организацию об этих изменениях. При несообщении в Управляющую организацию об изменении количества лиц, пользующихся коммунальными услугами, Управляющая организация вправе на основании акта проверки помещения, на предмет количества пользующимся им лиц, доначислять Собственнику плату за коммунальные услуги в зависимости от установленного количества лиц.

4.5. Перепланировка и/или переустройство помещений, относящего к общему имуществу инженерного оборудования в доме без согласования с Управляющей организации не допускается. Произведенные перепланировки/переустройства помещений в доме, инженерного оборудования

без согласования Управляющей организации Собственник обязан привести в первоначальное состояние своими силами, за свой счет в срок, указанный Управляющей организацией.

4.6. Управляющая организация вправе представлять интересы Собственника (ов) в правоохранительных органах в случае порчи (причинения ущерба), кражи, уничтожения общего имущества.

4.7. Собственникам запрещено сбрасывать в общедомовую систему канализацию песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы, а также легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты. В случае выявления фактов засора внутридомовой системы канализации в результате сброса в нее запрещенных веществ, жители квартир по соответствующему стояку канализации несут ответственность за причиненный вред в этой связи. По решению жителей квартир по стояку (ам) канализации, где произошёл засор, расходы, связанные с его устранением могут быть возложены на регулярно нарушающих указанные требования жителей конкретной квартиры, которые должны оплатить расходы, связанные с устранением такого засора по стоимости, указанной в квитанции для данной квартиры на оплату жилищно-коммунальных услуг.

4.8. Все условия Договора, кроме тех которые распространяются исключительно на Собственника помещения, в том же объеме распространяются и принимаются нанимателями коммерческого найма, арендаторами, ссудополучателями, нанимателями жилых помещений муниципального и государственного жилищного фонда.

5. Отдельные условия Договора для собственников нежилых помещений в доме

5.1. На собственников нежилых помещений, помимо общих условий Договора, распространяются условия, указанные в данном разделе.

5.2. В случае изменения у собственника нежилого помещения: наименования, юридического и/или почтового адреса, банковских реквизитов, площади помещения, ф.и.о. и/или телефона ответственного лица, собственник обязан уведомить об этом Управляющую организацию в течение 3-х дней с момента их изменений.

5.3. Собственник нежилого помещения обязан назначить лицо, ответственное за обеспечение доступа в свои помещения для устранения аварийных ситуаций. Ответственное лицо обязано постоянно быть на связи и обеспечить доступ в помещения при возникновении аварийной ситуации в течение 0,5 часа круглосуточно. Ф.И.О. ответственного лица _____

_____ тел. ответственного лица _____

При не назначении ответственного лица ответственным лицом является Собственник.

5.4. Собственник нежилого помещения обязан соблюдать правила пожарной безопасности. Подвальные и цокольные этажи зданий (где могут находиться водопроводные вводы или канализационные выводы) - не использовать под установку, хранение компьютерной и другой дорогостоящей бытовой техники.

5.5. В случае отсутствия приборов учета коммунальных ресурсов отпускаемых в занимаемое нежилое помещение, собственник нежилого помещения обязан произвести за свой счет их установку в течение 10 рабочих дней со дня вступления Договора в силу, а также обеспечить их содержание и обслуживание в соответствии с действующими нормами и правилами и заменять неисправный прибор в срок не более 30 дней с даты обнаружения неисправности, в т. числе истечения срока поверки прибора учета.

5.6. Собственник нежилого помещения обязан иметь контрольный журнал по снятию ежемесячных показаний средств измерений и передавать с 23 по 26 (включительно) числа каждого месяца действия Договора факсом или телефонограммой с последующим письменным подтверждением показания средств измерений за подписью ответственного лица.

5.7. Собственник со стороны входа в свое нежилое помещение обеспечивает содержание в чистоте и порядке прилегающую к помещению территорию шириной не менее 5 метров за свой счет. У каждого входа в свое помещение Собственник обязан установить мусоросборник и содержать его.

5.8. Собственник нежилого помещения обязан своевременно производить очистку от снега и наледи крыльца и ступеней перед входом (ами) в свое помещение. При этом снег и наледь складировать в местах, в которых не создаются препятствия для прохода граждан, проезда транспорта.

5.9. Собственник нежилого помещения обязан осуществлять сбор отходов в контейнеры, установленные для всех собственников МКД, исключая сбор в контейнеры крупногабаритных отходов, жидких, горючих отходов, ртутьсодержащих предметов (ламп).

5.10. Собственник нежилого помещения обязан оборудовать входную площадку в свое помещение навесом и водоотводом, при их отсутствии Собственник несет ответственность за возможные неблагоприятные последствия из-за падения наледи, сосулек, снега и пр.

5.11. Управляющая организация не несет ответственности за повреждение вывесок, витражей,

рекламных конструкций и другого размещенного на доме оборудования, если собственником этого имущества не были приняты меры по их защите по требованию Управляющей организации в связи с производством каких-либо работ на доме.

5.12. Собственник нежилого помещения обязуется не производить без соответствующего разрешения и согласования с Управляющей организацией размещение на конструктивных элементах и земельном участке дома оборудования, сетей и иных конструкций, не предусмотренных проектом дома (в том числе информационные и рекламные вывески), за исключением, когда их обязательное размещение предусмотрено законодательством РФ и/или Договором.

5.13. Собственник несет ответственность перед лицами, которым был причинен материальный и/или моральный ущерб в результате неисполнения либо ненадлежащего исполнения условий данного пункта Договора.

5.14. При производстве работ по перепланировке (реконструкции, капитальному ремонту и т. д.) в своем помещении, Собственник обязан обеспечить вывоз мусора, строительных и иных образующихся отходов своими силами и за свой счет, обратившись при необходимости за получением указанных услуг по вывозу в Управляющую организацию.

6. Срок действия и порядок расторжения Договора

6.1. Договор вступает в силу с «01» мая 2016 года и заключается на два года.

6.2. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении Договора по окончании срока его действия Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были им предусмотрены (п.6 ст. 162 Жилищного Кодекса РФ).

6.3. Изменение условий Договора или его расторжение осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации. В случае принятия решения о расторжении Договора, сторона принявшая такое решение, обязана уведомить другую сторону не позднее, чем за два месяца. Решение о расторжении Договора управления по инициативе собственников принимается на общем собрании, о дате и времени которого инициатор собрания извещает Управляющую организацию.

6.4. В случае, если на момент расторжения Договора со стороны Собственников имелись какие-либо финансовые обязательства перед Управляющей организацией, то они сохраняют свою силу до полного их исполнения Собственниками.

7. Подписи и реквизиты сторон

Собственник:

Адрес: г. Кондопога, пр. Калинина,
д. 5 кв. _____

Собственник:

_____/_____/

Собственник:

_____/_____/

Собственник:

_____/_____/

Управляющая организация:

ООО УК «Кондопожстрой»

Юридический адрес: 186200, Республика
Карелия, г. Кондопога

Адрес места нахождения: 186225, Республика
Карелия, г. Кондопога, ул. Бумажников, д. 12
ИНН 1003103172 КПП 100301001

ОГРН 1091039000315, дата регистрации
09.04.2009г.

Р/с № 40702810525070000609

В Карельское ОСБ № 8628 Сбербанка России г.
Петрозаводск

К/с № 3010181060000000673

БИК 048602673

Адрес сайта в сети интернет: кондопожстрой.рф
Генеральный директор

_____/Крупинский А.В./

Приложение № 1 к договору № К5/2016 от 01.04.2016г. управления многоквартирным домом

Перечень услуг (работ) по управлению, содержанию общего имущества в МКД. Размер платы за услуги (работы) по управлению, содержанию общего имущества в МКД

№ п/п	Обоснование видов	ВИД РАБОТ	Периодичность	21,61 габаритная 1 м2 общей площади
1. Кровля				
1.1.		Удаление с крыш снега и наледей	по мере необходимости	0,17
1.2.		Очистка крыши от мусора, грязи, листьев	не менее 2 раз в год (весна, осень)	
1.3.		Проверка герметичности стыков	2 раза в год	
1.4.		Мелкий ремонт и укрепление дверей и люков.	по мере необходимости	
2 Фасады				
2.1.		Укрепление номерных знаков на домах	по мере необходимости	0,17
2.2.		Нумерация квартир и подъездов на подъездах	по мере необходимости	
3. Подъезды, лестничные клетки				
3.1.		Смена перегоревших электрических лампочек на лестничных клетках, в тамбурах и перед входной дверью	По мере необходимости	3,73
3.2.		Уборка лестничных площадок и маршей (сухая уборка)	ежедневно	
3.3.		Уборка лестничных площадок (влажная)	два раза в неделю	
3.4.		Уборка лестничных маршей, перил, почтовых ящиков (влажная уборка)	раз в неделю	
3.5.		Мытье окон, влажное протирание стен	раз в год	
3.6.		Укрепление входных дверей и мелкий ремонт (укрепление петель, замена ручек, пружин) подгонка дверей, снятие и установка пружин на входных дверях.	по мере необходимости	
3.7.		Укрепление металлических перил.	по мере необходимости	
3.8.		Укрепление деревянных элементов перил.	по мере необходимости	
3.9.		Незначительный ремонт порогов, выбоин, трещин на лестничных клетках.	по мере необходимости	
3.10.		Подгонка дверей с мелким ремонтом	по мере необходимости	
3.11.		Поддержание в исправном состоянии отопительных приборов и трубопроводов.	по мере необходимости	
4. Подвалы				
4.1.		Дератизация и дезинсекция	согласно санитарных норм и правил, а также по мере необходимости	0,00
4.2.		Проведение уборки подвалов от мусора	не реже одного раза в год	
4.3.		Мелкий ремонт и укрепление входных дверей в подвал (укрепление петель, замена ручек, пружин, установка проушины).	по мере необходимости	
4.4.		Проверка состояния продухов в цоколях зданий.		
4.5.		Обеспечение освещения подвалов.		
4.6.		Поддержание температурно-влажностного режима		
5 Придомовая территория				
5.1.		Подметание и уборка придомовой территории в летний период	ежедневно	7,83
5.2.		Уборка территории контейнерной площадки	ежедневно	
5.3.		Очистка урн от мусора	ежедневно	
5.4.		Покос, вывоз травы	2 раза в сезон	
5.5.		Сдвигка и подметание снега в зимний период	ежедневно	
5.6.		Сдвигка и подметание снега в период снегопада	через 3 часа во время снегопада	
5.7.		Обработка покрытий пескосоляной смесью в зимний период	по мере необходимости, при возникновении скользкости	
5.8.		Сгон талой воды к люкам и приемным колодцам ливневой сети	весной по мере необходимости	
5.9.		Вывоз собранного снега спецтранспортом	по мере накопления	
5.10.		Вывоз ТБО	ежедневно	
5.11.		Вывоз КГО	по мере накопления	
6 Инженерное оборудование, инженерные сети				
6.1.		Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации	в период проведения плановых, частичных осмотров, обходов отдельных элементов	
6.2.		Устранение незначительных неисправностей в системе центрального отопления	в период проведения плановых, частичных осмотров, обходов отдельных элементов	
6.3.		Включение, отключение систем отопления	один раз в год	
6.4.		Промывка и опрессовка системы отопления	один раз в год	

6.5.	Регулировка и наладка системы отопления	в отопительный период	3,61
6.6.	Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки)	по мере необходимости	
6.7.	Прочистка канализационного лежачка	по мере необходимости	
6.8.	Проверка наличия тяги в вентиляционных и дымовентиляционных каналах, дымоходах	1 раз в квартал	
6.9.	Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов	по мере необходимости	
6.10.	Обслуживание теплосчетчика, контроль за параметрами теплоносителя	по мере необходимости	
6.11.	Проверка герметичности стыков и устранения их протечек.	по мере необходимости	
6.12.	АДЮ, ВДГО газ	по мере необходимости	
7	Осмотры		
7.1.	Плановые осмотры общедомового имущества МКД и его элементов и инженерных систем	2 раза в год (с составлением актов, дефектных ведомостей)	0,06
7.2.	Внеплановые осмотры общедомового имущества МКД и его элементов и инженерных систем	по мере необходимости	
7.3.	Составление паспортов готовности дома к отопительному сезону	1 раз в год	
7.4.	Составление плана мероприятий по энергосбережению МКД	1 раз в год	
<u>Управление многоквартирного дома</u>			
АДС	Услуги диспетчерской службы, прием и выполнение заявок от населения на срочный аварийный ремонт инженерного оборудования многоквартирного дома	ежемесячно	6,21
АУР, РКО, ОУМД	Услуги расчетно-кассового центра. Услуги по управлению многоквартирными домами (организация содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, паспортная служба, исксовая работа с жильцами, создание и обслуживание сайта, раскрытие информации, организация общих собраний)		
<u>Плата за содержание в месяц, руб./1кв.м.</u>			21,61

Собственник:

Управляющая организация:

ООО УК "Кондопжстрой"
генеральный директор

Собственник:

Крупинский А.В.

ПЕРЕЧЕНЬ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Общим имуществом являются (при их наличии):

Стены
Перекрытия
Лестницы
Крыльца
Чердаки
Подвалы
Окна в подъездах
Окна на чердаках
Световые приемки и окна в подвалах
Крыша
Козырьки входов в подъезды
Козырьки входов в подвалы
Входные двери в подъезды
Двери на чердаки
Двери в подвалы
Лифты
Тепловой узел
Трубопроводы теплоснабжения
Радиаторы отопления в подъездах
Узел холодной воды
Трубопроводы холодной воды (розливы)
Стояки холодной воды до ответвления на отдельную квартиру
Трубопроводы горячей воды (розливы)
Стояки горячей воды до ответвления на отдельную квартиру
Электрощитовые, ВРУ, Этажные электрощитки
Электрокабели от электрощитовой до отключающего устройства квартиры
Светильники, выключатели, электрическая проводка в подъездах и тамбурах
Светильники, выключатели, электрическая проводка в подвалах и на чердаках
Земельный участок дома
Малые формы и элементы благоустройства
Деревья, кусты, расположенные на земельном участке дома
Указанное имущество относится к общему имуществу только в случае, если оно предназначено для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в доме.

(перечисленное общее имущество принимается к управлению при его наличии в МКД)

Перечень общего имущества, находящегося в помещении собственника:

Отопление: трубопроводы отопления (без приборов отопления)

Водоснабжение: стояк холодной и горячей воды, ответвление от стояка до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлении от стояка, указанное отключающее устройство.

Канализация: стояк канализации, ответвление от стояка до первого стыкового соединения

Собственник:

_____/_____/

Управляющая организация:

ООО УК «Кондопжстрой»

Генеральный директор

Собственник:

_____/_____/ _____/Крупинский А.В./

