

ДОГОВОР №Г79-22
управления многоквартирным домом

город Михайловск

24.10. 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «24 ЧАСА», Лицензия № 026-000232 от 23 сентября 2015 года, в лице директора Колядкиной Оксаны Александровны, действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Управляющий» с одной стороны, и Председатель совета МКД – Халяпина Елена Владимировна, являющийся собственником кв.№22, общей площадью 31,20 кв.м., действующая на основании свидетельства о праве собственности №26-26-33/022/2010-994 от 06.04.10г., многоквартирного жилого дома по адресу: город Михайловск, ул. Гоголя, дом 79, именуемый(ая) в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, именуемые в дальнейшем совместно «Стороны» заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Настоящий Договор заключен на управление многоквартирным домом по адресу: г. Михайловск, ул. Гоголя, дом 79, осуществляется Управляющим на основании протокола №1 общего собрания собственников помещений в МКД, проведенного посредством очно-заочного голосования с 03.09.17г. по 18.09.17г. (дата протокола №1 от 19.09.17г.).
- 1.2. Условия настоящего Договора являются одинаковыми для всех собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и определены в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются:
 - Жилищным кодексом Российской Федерации,
 - Гражданским кодексом Российской Федерации,
 - Конституцией Российской Федерации,
 - Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
 - Постановлением Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003г. № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
 - Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;
 - Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
 - Постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения», и иными положениями законодательства Российской Федерации.
 - Решениями очередных и внеочередных собраний помещений в многоквартирном доме;
 - Решениями Совета многоквартирного дома по вопросам, которые делегированы совету многоквартирного дома Жилищным кодексом Российской Федерации и решениями внеочередных общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.
 - И иными положениями законодательства Российской Федерации.

- 1.4. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома определен в Приложении к договору (Приложение №2).

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственники поручают, а Управляющий обязуется обеспечить оказание жилищных услуг, выполнение по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

При толковании понятия «ремонт и содержание жилья» здесь и далее по тексту настоящего договора следует считать, что в «ремонт» входит текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме и не входит капитальный ремонт общего имущества. Непосредственное оказание услуг выполняется подрядными организациями и ресурсоснабжающими организациями, действующими на основании договоров с Управляющим, со всеми вытекающими из этого правами и обязанностями перед Собственником.

2.2. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме определен в приложении №1.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющий обязан:

- 3.1.1. Приступить к исполнению настоящего договора со дня его вступления в силу.
- 3.1.2. Оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в соответствии с перечнем работ и услуг, являющимся приложением №1 к настоящему договору.
- 3.1.3. Предоставлять по факту выполнения работ (услуг) по настоящему Договору для подписания Акты выполненных работ (оказанных услуг) установленной формы.
- 3.1.4. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома по телефону: 213-499.
- 3.1.5. Проводить работы по ликвидации аварий и их последствий, а также выполнять заявки Собственника в сроки, установленные законодательством и настоящим Договором.
- 3.1.6. Организовать предоставление иных услуг (интернета, радиовещания, телевидения, обеспечение обслуживания домофона и т.п.), согласно протокола №1 от 19.09.17г.
- 3.1.7. Принимать от Собственника плату за жилое помещение и другие услуги перечислять полученные денежные средства подрядным организациям осуществляющим предоставление жилищно-коммунальных услуг.
- 3.1.8. Заключить договоры в интересах Собственника и за его счет с третьими лицами на предоставление Собственнику обязательных и необходимых услуг, выполнение работ для поддержания общего имущества многоквартирного дома в надлежащем техническом и санитарном состоянии.
- 3.1.9. Осуществлять функции по управлению, организации финансирования расходов на содержание, ремонт и управление многоквартирным домом.
- 3.1.10. Систематически проводить технические осмотры многоквартирного дома. Предоставлять копию документа, отражающего результаты осмотра - Совету многоквартирного дома.
- 3.1.11. Производить текущий ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома.
- 3.1.12. Открыть и вести отдельный лицевой счет на многоквартирный дом.
- 3.1.13. Рассматривать обращения, заявления и жалобы Собственника в соответствии с Постановлениями Правительства Российской Федерации №731 от 23.09.2010г., №307 от 23.05.2006г. и №491 от 13.08.2006г., по следующим срокам: в течение 20 дней – для запроса в письменной форме и в течение 5 дней – для запроса в электронном виде.
- 3.1.14. Опломбировывать бесплатно внутриквартирные приборы учета.
- 3.1.15. Составлять и согласовывать сметы доходов и расходов на соответствующий год, с Советом многоквартирного дома, согласно Протокола №1 от 19.09.17г.

3.1.16. Информировать Собственника о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, путем объявления на «Информационных досках в доме».

3.1.17. При прекращении действия настоящего договора передать техническую документацию на многоквартирный дом (при условии, что такая документация имелась в наличии при заключении настоящего договора) и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, или иному специализированному потребительскому кооперативу, либо одному из Собственников, указанному в решении общего собрания Собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой Собственник не указан, любому Собственнику помещения в таком доме.

3.1.18. Выполнять иные обязательства, предусмотренные нормативно-правовыми актами и вытекающие из настоящего договора.

3.2. Управляющий имеет право:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору. Принимать, с учетом предложений Собственников решение о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работы, имеющие первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания граждан. Проводить выбор исполнителей и подрядчиков для выполнения работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и контролировать их деятельность по качеству выполненных работ.

3.2.2. Требовать платы от Собственника с учетом прав и обязанностей, возникающих из отношений социального найма.

3.2.3. По факту выполнения работ (услуг), выполненных по письменной или устной заявке Собственника, уполномоченного лица собственника, предоставлять Акты выполненных работ (оказания услуг) установленной формы. В случае необоснованного уклонения или отказа Собственника (уполномоченного лица Собственника) от визирования (подписания) в трехдневный срок Акта выполненных работ, без представления письменных возражений, считать выполненные работы принятыми.

3.2.4. По согласованию с Собственником (уполномоченным лицом Собственника) проводить осмотры технического состояния инженерного оборудования в помещении Собственника, поставив последнего в известность о дате и времени осмотра.

3.2.5. В случае выявления несанкционированной перепланировки или переоборудования Собственником общего имущества организовывать работы по восстановлению конструкций и коммуникаций в первоначальное состояние за счет средств этого Собственника.

3.2.6. В случае возникновения в многоквартирном доме либо на прилегающей территории аварийных ситуаций, грозящих повреждением помещению Собственника и его имуществу, общему имуществу собственников, локализовать аварию собственными силами за счет средств Собственника.

3.2.7. По решению общего собрания Собственников сдавать в аренду общие помещения многоквартирного дома. Доходы от сдачи в аренду указанных помещений использовать на ремонт и содержание многоквартирного дома.

3.2.8. По заявке Собственника (нанимателя, лиц, проживающих совместно с Собственником) производить работы, не входящие в перечень Приложения № 1, в помещении, принадлежащем Собственнику. Данные работы производятся после внесения платы Собственником на расчетный счет управляющей компании или в кассу управляющей компании), в соответствии со стоимостью предполагаемых работ (Прейскурант цен).

3.2.9. Оказывать дополнительные коммерческие услуги населению (согласно утвержденному Прейскуранту ООО УК «24 ЧАСА»).

3.2.10. Ежегодно готовить предложения по установлению на следующий год размера платы за управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества на основании перечня работ и услуг по управлению многоквартирным домом и направлять их на рассмотрение Совету МКД или утверждение на общее собрание собственников.

3.2.11. Со дня передачи технический документов по многоквартирному дому и вступления в законную силу договора управления в управляющей компании находятся все ключи по общедомовому имуществу, а именно ключи от тех. этажа, от чердачных помещений, от подвальных помещений и т.д. При непосредственном обращении собственников «Управляющий» в течении 3-х дней по письменному заявлению, должен предоставить доступ к общему имуществу, в присутствии представителя управляющей компании.

3.3. Собственник обязан:

3.3.1. Поддерживать принадлежащее ему помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме и придомовой территории МКД.

3.3.2. Участвовать в расходах соразмерно своей доли путем внесения платы за управление, содержание, текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, за освещение мест общего пользования, оплачивать коммунальные услуги (ТБО) и вносить иные платежи, установленные решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

3.3.3. Не устанавливать не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления без согласования с Управляющим и соответствующими службами.

3.3.4. В течении 10-и дней предоставлять Управляющему сведения:

- о заключенных договорах найма (аренды), в которых обязанность платы Управляющей организации за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома, а так же за коммунальные услуги возложена Собственником частично или полностью на нанимателя (арендатора) с представлением копии договора найма (аренды);

- о количестве граждан, проживающих и зарегистрированных совместно с Собственником, либо без него;

- о смене собственника, путем предоставления правоустанавливающего документа;

- при неиспользовании помещений в многоквартирном доме - свои контактные телефоны и адреса почтовой связи, а так же телефоны и адреса лиц, которые могут обеспечить доступ к помещениям собственника при его отсутствии более 48 часов.

3.3.5. Обеспечить доступ в принадлежащее Собственнику жилое и нежилое помещение представителям Управляющего и соответствующих служб для осмотра и выполнения необходимых работ по ремонту общего имущества многоквартирного дома и ликвидации аварийных ситуаций.

3.3.6. Своевременно сообщать Управляющему самостоятельно или через лицо, уполномоченное Собственниками помещений в многоквартирном доме о выявленных неисправностях общего имущества многоквартирного дома.

3.3.7. Не производить слив воды из системы и приборов отопления, не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды, теплоснабжения, газоснабжения.

3.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющим. Не производить без соответствующего согласования переоборудование или перепланировку мест общего пользования. В случае самовольного переоборудования инженерных сетей или перепланировки мест общего пользования, Собственник обязан произвести восстановительные работы за счет собственных денежных средств.

3.3.9. Не допускать сбрасывание в канализацию строительного мусора и других отходов образующих забой канализации.

3.3.10. Не присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход индивидуальных приборов учета.

3.3.11. Не выполнять работы в помещениях Собственника, приводящие к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке, информировать Управляющую организацию о

предстоящих работах по переустройству и перепланировке помещений, принадлежащих Собственнику.

3.3.12. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения холлов, проходов, в подвальных помещениях, лестничных клеток и выхода на кровлю, обеспечивать меры пожарной безопасности, установленные требованиями п. 44, п.36 ППБ 01-03; ст. 38 Закона «О пожарной безопасности».

3.3.13. Ознакомить всех совместно проживающих с Собственником дееспособных граждан с условиями настоящего договора.

3.3.14. Самостоятельно и за свой счет производить проверку, освидетельствование газового оборудования, находящегося в квартире Собственника согласно требованиям действующего законодательства.

3.3.15. Самостоятельно и за свой счет производить установку и поверку внутриквартирных приборов учета.

3.3.16. Своевременно производить оплату по настоящему Договору.

3.3.17. Подписывать акты выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме, произведенных по заявкам собственника. В случае, если помещение сдано в аренду или в помещении проживают члены семьи или родственники собственника, письменно сообщить Управляющему, кому собственник поручает подписывать акты выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, произведенных по их заявкам.

3.3.18. Подписывать акты выполненных работ (согласовывать и визировать данные акты имеет право Председатель и члены совета МКД).

3.3.19. Предоставлять Управляющему свои персональные данные, персональные данные членов своей семьи, а так же всех зарегистрированных в жилых помещениях, принадлежащих собственнику, для обработки их в информационной базе и для передачи третьим лицам с теми же целями, а именно: копию свидетельства о праве собственности или иной подтверждающий документ, копию домовой книги и т.д.

3.3.20. При нанесении Собственником материального ущерба общему имуществу многоквартирного дома, данный ущерб возместит в полном объеме и за свой счет.

3.3.21. В случае несвоевременного и (или) неполного внесения платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, а также за коммунальные услуги (ТВО), собственник обязан уплатить управляющей компании пени в размере и порядке, установленном п.14 ст.155 ЖК РФ и настоящим договором.

3.3.22. Нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

Нежилые помещения

3.3.23. Собственник нежилого помещения несет расходы по содержанию и ремонту общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности на общее имущество путем внесения платы за содержание и ремонт общего имущества, заключает договор на техническое обслуживание.

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Производить переустройство, реконструкцию, перепланировку жилого помещения, переоборудование и остекление балконов и лоджий, перестановку либо установку дополнительного сантехнического и иного оборудования в установленном законом порядке.

3.4.2. Реализовывать иные права, вытекающие из права собственности на помещения, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами.

3.4.3. Поручать вносить платежи по настоящему Договору Нанимателю (арендатору) данного помещения в случае его сдачи в наем (аренду).

4. ЦЕНА ДОГОВОРА, РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ПОМЕЩЕНИЕ, ПОРЯДОК ЕЕ ВНЕСЕНИЯ:

4.1 В соответствии с Жилищным кодексом РФ плата за жилое помещение включает в себя: плату за содержание и ремонт жилья, включающую в себя вознаграждение за услуги и работы по управлению, содержанию, текущему ремонту общего имущества в здании, а также размер платы для Собственника устанавливается на общем собрании собственников помещений на срок не менее чем на один год с учетом предложений Управляющей организации за 1 кв. метр в месяц;

4.2. Цена договора по управлению, содержанию и ремонту общего имущества МКД устанавливается решением общего собрания собственников помещений по ул. Гоголя, 79, в размере 15,12 рублей на 1 кв.м. общей площади указанного помещения (жилого или нежилого помещения) в месяц и составляет в год 227 870,50 рублей по МКД, который определен в приложении к договору (Приложение №4).

4.3. Размер платы по вывозу твердых бытовых отходов, рассчитывать согласно выставленным счетам специализированной организацией, с включением в платежный документ отдельной строкой, согласно протокола №1 от 19.09.17г.

4.4. Плата за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в МКД и коммунальные услуги вносится Собственником ежемесячно до 25-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.5. Плата за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в МКД и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов предоставляемых Собственнику путем доставки в почтовый ящик многоквартирного дома или через кассу Управляющего при непосредственном обращении. При этом платежные документы должны быть сформированы и доставлены Собственнику в его почтовый ящик не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.6. Собственник производит оплату путем перечисления денежных средств на расчетный счет Управляющего или наличными денежными средствами в кассу Управляющего, через обособленные структурные подразделения агентов: в отделениях Сбербанка РФ, в отделениях Почты г. Ставрополя и через терминалы RosPay, а также наличными денежными средствами в кассу Управляющего, расположенного по адресу: г. Ставрополь, ул. Мира, д. 455 А или по адресу: г. Михайловск, ул. Коллективная, дом 61, 2 этаж, кб.№1.

4.7. Собственники помещений, на основании п.14 ст. 155 ЖК РФ, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить Управляющему пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки начиная с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты, по день фактической оплаты, произведенной в течение девяноста календарных дней со дня наступления установленного срока оплаты, либо до истечения 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 стотридцатой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Увеличение установленных настоящей частью размеров пеней не допускается.

4.8. Сумма начисленных пеней не включается в общую сумму платы за помещение. В случае выставления платежного документа позднее даты, указанной в Договоре, дата, с которой начисляются пени, сдвигается на срок задержки выставления платежного документа.

4.9. При отсутствии платежа за несколько отчетных периодов, поступившие денежные средства зачисляются в следующей очередности: в первую очередь погашается ранее образовавшаяся задолженность, во вторую погашается текущее потребление.

4.10. Расчеты за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, управляющая организация осуществляет за счет средств собственников помещений в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

4.11. Неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое и нежилое помещение 4.14. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим Договором, выполняются за отдельную плату по утвержденному прейскуранту Управляющего.

5. КОНТРОЛЬ ЗА ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

5.1. Собственник помещений осуществляет контроль способами, которые предусматривают:

5.1.1. Получение от Управляющего информацию, определенном законодательством Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов государственной власти, на основании письменного запроса и запроса в электронном виде; подача жалоб, заявлений, претензий и прочих обращений для устранения выявленных нарушений условий договора управления с проверкой полноты своевременности их устранения.

5.1.2. Управляющий размещает информацию в порядке и объеме, установленном законодательством на сайтах: <http://www.reformagkh.ru/>, dom.gosuslugi.ru и <http://ук24часа.рф/> и на информационных досках МКД.

5.1.3. Избрание совета многоквартирного дома. Совет многоквартирного дома:

- осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователя таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме; Совет многоквартирного дома избирает из своего состава Председателя совета многоквартирного дома.

- Председатель совета многоквартирного дома подписывает (по согласованию с Советом МКД) акты приемки услуг и работ по содержанию и текущему ремонту, акты о нарушении нормативов качества или периодичности данных услуг и работ, также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией своих обязательств.

5.1.4. Отчетность Управляющего:

- ежеквартально до 20 числа за истекшим отчетным периодом предоставляет собственникам помещений в МКД отчет по использованию денежных средств, поступивших по статье содержание и обслуживание общего имущества многоквартирного дома.

- собственник, имеющий возражения по отчету должен сообщить об этом Управляющему не позднее 30 дней, с момента получения вышеуказанного отчета.

- отчет предоставляется Председателю совета МКД, а также размещается Управляющим согласно п. 5.1.2. настоящего Договора.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В целях исполнения настоящего договора Стороны обязаны принять все меры по разрешению споров и разногласий путем переговоров. В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, они разрешаются в судебном порядке.

6.3. Перечень работ и услуг, указанных в Приложениях № 1, 2 может быть изменен по согласованию с собственником на основании решения общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома, а также в соответствии с действующим законодательством. Стоимость услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также сроки оказания данных услуг указаны в Прейскуранте цен управляющей организации.

6.4. Договор может быть расторгнут:

- досрочно расторгнут по письменному соглашению Сторон или в судебном порядке, при отсутствии взаимного согласия Сторон. Соглашение Сторон о расторжении Договора считается действительным при условии его утверждения на общем собрании Собственников.

- в одностороннем порядке по инициативе Общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома в случае несоблюдения Управляющим своих обязанностей по управлению многоквартирным домом с обязательным уведомлением об этом не позже чем за три месяца;

- в одностороннем порядке по инициативе Управляющего, с обязательным уведомлением об этом Собственников помещений не позже чем за три месяца, в т.ч. по причине того, что многоквартирный дом в силу обстоятельств, окажется в состоянии, непригодном для использования по назначению;

- в случае ликвидации Управляющего, если не определен его правопреемник.

6.5. Договор считается расторгнутым только после полного завершения расчетов собственников с управляющей организацией по данному договору. В случае проведения Управляющей организацией работ с условием последующей оплаты Собственниками этих работ (в рассрочку), настоящей Договор, может быть, расторгнут только после окончания расчетов за эти работы.

6.6. Все изменения и дополнения к настоящему договору, требующие по условиям договора принятия соответствующих решений на общем собрании Собственников, оформляются дополнительными соглашениями к Договору путем утверждения условий таких дополнительных соглашений на общем собрании Собственников при обязательном их согласовании с Управляющей организацией и подписании такого дополнительного соглашения Управляющей организацией. Порядок вступления в силу указанных в настоящем пункте дополнительных соглашений определяется условиями таких соглашений.

6.7. Управляющий не вправе в одностороннем порядке изменить условия Договора или отказаться от его исполнения.

6.8. Управляющий за тридцать дней до прекращения договора управления МКД обязан передать учетную, расчетную, техническую документацию, материальные ценности передаются лицу, уполномоченному общим собранием Собственников или в другую выбранную управляющую организацию.

6.9. В случае переплаты Собственником (нанимателем, арендатором) средств за услуги по настоящему Договору на момент расторжения Управляющий обязан Собственнику (нанимателю, арендатору) перечислить на указанный ими счет излишне полученных ею средств – по письменному заявлению в течение тридцати дней.

6.10. Задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг (ТБО), сложившаяся на момент расторжения договора, может быть взыскана Управляющим в судебном порядке.

6.11. Расторжение Договора не является для Собственника основанием для прекращения обязательств по оплате произведенных Управляющей организацией затрат (услуг и работ), во время действия настоящего Договора.

7. ФОРС-МАЖОР

7.1. Любая сторона, не исполнившая или исполнившая обязательства ненадлежащим образом, в соответствии с настоящим Договором несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным, в следствии непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам относятся: техногенные и природные катастрофы, не связанные с виновными действиями сторон Договора, военные действия, террористические акты и иные не зависящие от сторон 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.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор вступает в силу с **01.11.2017г.**

8.2. Договор заключен сроком на один год.

8.3. Стороны установили, что условия Договора применяются к отношениям, возникшим между ними с момента вступления в силу настоящего Договора.

8.4. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

8.5. Условия настоящего договора установлены одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

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

Приложение 1 – Перечень услуг о содержании общего имущества и работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества МКД по адресу: г. Михайловск, ул. Гоголя, 79;

Приложение 2 – Перечень общего имущества собственников по адресу: г. Михайловск, ул. Гоголя, 79;

Приложение 3 – Согласие на обработку персональных данных;

Приложение 4 - Порядок определения цены договора управления, расчет платы за содержание и ремонт общего имущества по адресу: г. Михайловск, ул. Гоголя, 79;

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

УПРАВЛЯЮЩИЙ:

ООО УК «24 ЧАСА»
355029 г. Ставрополь ул. Мира, д. 455 А
ОГРН 1142651023096
ИНН/ КПП 2635833070/ 263501001
р/сч40702810060100006038
в дополнительном офисе
№5230/00172 Ставропольское
Отделение №5230, г. Ставрополь
Северо-Кавказский банк ПАО Сбербанк
к/с 30101810907020000615
БИК 040702615

Директор

Колякина О.А./

СОБСТВЕННИК:

Собственник:

Капелюш Б.В. / *Евгений* /

Приложение №1
к договору управления №Г79-22 от 24.10.2017г.

Перечень услуг о содержании общего имущества и работ, связанных с текущим ремонтом общего имущества МКД по адресу: г. Михайловск, ул. Гоголя, 79

№ п/п	Работы, выполняемые в целях содержания общего имущества МКД	Периодичность работ
1.1	Работы в целях содержание конструктивных элементов МКД	
1.1.1.	Осмотр технического состояния несущих конструкций (фундаментов, стен, колон, перекрытий, балок, ригелей, лестниц), внутренней отделки, полов, перегородок.. При выявлении нарушений -составление плана мероприятий по устранению причин нарушений.	Весенний, осенний осмотр МКД (апрель, сентябрь)
1.1.2.	Контроль состояния помещений: подвалов, прямков, входов в подвал, принятие мер устраняющих подтопления, захлопывание, загрязнение таких помещений. Дезинфекция и дератизация. Состояние дверей, запорных устройств на них, устранение неисправностей.	Весенний, осенний осмотр МКД (апрель, сентябрь)
1.1.3.	Проверка технического состояния кровли, оголовков вентканалов.	По необходимости
	Очистка от мусора и наледи, прочистка водостоков.	По необходимости.
1.1.4.	Проверка технического состояния, очистка фасадов и цоколей.	Апрель, сентябрь.
1.2.	Работы выполняемые для содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества МКД.	
1.2.1.	Осмотр проверка наличия тяги и прочистка вентиляционной системы.	Три раза в год
1.2.2.	Работы выполняемые в целях надлежащего содержания систем водоснабжения и водоотведения МКД.	
	Очистка теплообменного оборудования.	По необходимости.
	Контроль исправности элементов внутренней канализации.	Март, август.
	Устранение местных засоров внутренней канализации.	По необходимости.
1.2.3.	Работы, выполняемые в целях содержания электрооборудования.	
	Осмотр линий электрических сетей, арматуры и электрооборудования.	Март, август.
	Очистка клемм и соединений групповых щитках и распределительных шкафах.	Март, август.
	Замена ламп.	По заявкам.
1.2.4.	Контроль показаний общедомовых(коллективных) приборов учёта.	Ежемесячно.
	Организация аварийно-диспетчерского обслуживания.	Круглосуточно по тел.: 213-499
1.3.	Работы и услуги по содержанию иного общедомового имущества в МКД.	
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей всех этажей Мытье лестничных площадок и маршей всех этажей Влажная уборка первых этажей Влажная протирка дверей, плафонов на лестничных клетках, мытье окон Влажная протирка подоконников, окон, перил, почтовых ящиков	раз в неделю раз в неделю раз в неделю весна, осень раз в неделю
1.3.1.	Работы и услуги по содержанию иного общедомового имущества в МКД.	
	ТЕПЛЫЙ ПЕРИОД: Подметание территории Уборка детской площадки Покос травы на газонах, детской площадки и уборка скошенной травы ХОЛОДНЫЙ ПЕРИОД: Подметание территорий в дни без снега. Удаление снега и ледяных образований с тротуаров, входов в подъезд Посыпка территории противогололедными материалами Скалывание уплотненного снега и льда Очистка от снега входов в подвал	6 раз в неделю 6 раз в неделю май, август 6 раз в неделю 6 раз в неделю 6 раз в неделю 6 раз в неделю 6 раз в неделю
1.3.2.	Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I-V классов опасности	По мере накопления.

	Скалывание уплотненного снега и льда Очистка от снега входов в подвал	6 раз в неделю 6 раз в неделю
1.3.2.	Организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I-V классов опасности и их передача в специализированные организации.	По мере накопления.
1.4.	Перечень услуг по управлению многоквартирным домом	
	-обеспечение работы аварийно-диспетчерской службы; -расчётно-кассовое обслуживание; -хранение и ведение документации на многоквартирный дом в установленном законодательством РФ порядке; -своевременно заключать договоры оказания услуг с (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме со сторонними организациями, в том числе специализированными, в случае, если Управляющая организация не оказывает таких услуг и не выполняет такие работы своими силами, а также осуществлять контроль за выполнением указанными организациями обязательств по таким договорам; -осуществлять подготовку предложений о выполнении плановых текущих работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также предложений о проведении капитального ремонта и доводить до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном законодательством РФ; -ведение бухгалтерии и отчетность в налоговой инспекции, социальных фондах; -взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом; -расчеты с организациями, физическими и юридическими лицами по заключенным договорам; -организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом и проведение текущей сверки расчетов; -осуществление контроля за качеством предоставления услуг; -приём граждан (нанимателей, Собственников жилых помещений и членов их семей) по вопросам пользования жилыми помещениями и общим имуществом многоквартирного дома, по иным вопросам; -осуществление уведомлений Собственников и пользователей помещений о порядке управления домом, изменениях размеров платы, порядке внесения платежей и о других условиях, связанных с управлением домом; -принятие, рассмотрение заявлений, (требований, претензий) о не предоставлении или некачественном предоставлении услуг, о невыполнении или некачественном выполнении работ по договору и направление заявителю извещения о результатах их рассмотрения; -организация выполнения дополнительных услуг (работ), по заявкам Собственников помещений; подготовка отчетов об оказанных услугах, выполненных работах, их представление на Общем собрании собственников; -разъяснение условий договора управления лицам, приобретающих право собственности на помещения в доме, после вступления в силу договора управления; -предоставление гражданам сведений в соответствии со стандартом раскрытия информации; -ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение, предусмотренную жилищным законодательством РФ	
	Работы не входящие в перечень услуг, оплачиваются собственником дополнительно.	
	2. Работы, связанные текущим ремонтом общего имущества многоквартирного дома	
№ п/п	Наименование объекта проведения работ	Виды работ:
2.1.	Конструктивные элементы многоквартирного дома	
	Фундаменты	Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляции, продухов, отмостки и входов в подвалы.
	Стены и фасады	Задел трещин, перекладка отдельных участков стен; , заделка выбоин на поверхности блоков и панелей; заделка отверстий, гнезд, борозд; восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов; промывка фасадов и этажей; ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, отдельных кирпичей; восстановление поврежденных участков штукатурки; замена и восстановление домовых знаков и уличных указателей
	Перекрытие	Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытиях; заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях
	Крыши	Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование;

	устранение неисправностей стальных, ремонт отдельными местами мягкой кровли; замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции; ремонт слуховых окон и выходов на крыши;
Оконные и дверные заполнения	Смена и восстановление отдельных элементов заполнений., установленных доводчиков и пр.
Лестницы, пандусы, крыльца, зонты-козырьки над входами в подъезды, подвалы	Восстановление или замена отдельных участков и элементов
Полы	Частичная замена, восстановление отдельных участков и элементов
Внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях	Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами; облицовка полов керамической и другой плиткой отдельными участками; восстановление розеток; все виды малярных стекольных работ во вспомогательных помещениях
2.2.	Оборудование и системы инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме
Индивидуальные системы водоснабжения и водоотведения	Смена отдельных участков трубопроводов до 1 п.м., восстановление герметичности участков трубопровода и соединительных элементов в случае их разгерметизации; восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек; прочистка ливневой канализации
Электрооборудование	Замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир; замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки); замена светильников; замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей, вводно-распределительных устройств, щитов; общедомовых помещений и придомовых территорий; замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания;

Отчисления на капитальный ремонт не включены в тариф.

Работы не входящие в перечень, оплачиваются собственником дополнительно.

Выполнение работ и оказание услуг производится в соответствии с Минимальным перечнем услуг и работ, необходимым для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013г. №290

УПРАВЛЯЮЩИЙ:



О.А. Колядкина/

СОБСТВЕННИК:

Харенико Е.В. / *[Signature]*

**Перечень общего имущества собственников в многоквартирном доме,
расположенном по адресу: г. Михайловск, ул. Гоголя, дом 79**

Общая площадь дома: 1432,4 м².

Общая жилая / не жилая площадь: 894,0 / 361,9 м².

Площадь общего имущества: 176,9 м².

Фундамент: ____ м.п.

Подвал: ____ м².

Лестницы: 4 шт.

Лифты: нет

Кол-во подъездов: 2 шт.

Площадь общих коридоров и мест общего пользования: 176,5 м².

Тех. Этажи: нет

Стены многоквартирного дома (фасад / цоколь): ____ / ____ м².

Отмостка: ____ м².

Инженерные сети ХВС: диаметр 50мм-____ п/м; 32мм-____ п/м.

Инженерные сети ГВС: диаметр 50мм-____ п/м; 32мм-____ п/м.

Инженерные сети отопления диаметр 32мм-____ п/м; 25мм-____ п/м.

Инженерные сети канализации диаметр 110мм-____ п/м; 50мм-____ п/м.

Тепловой узел: ____ шт.

ВРУ: 1 шт.

Этажные щиты: ____ шт.

Мусоропроводы: нет.

Общедомовой прибор учета тепла: ____

Общедомовой прибор учета ХВС: ____

Общедомовой прибор учета ГВС: ____

Общедомовой прибор учета электроэнергии: ____

Крыша шатровая, из металлопрофиля, ____ м²

УПРАВЛЯЮЩИЙ:



Ю.А. Колядкина/

СОБСТВЕННИК:

Хотанниш Б.В. / Стеф. /

Согласие
на обработку персональных данных

Я, _____
далее «Субъект», в соответствии с требованиями ст. 9 ФЗ от 27.07.2006 г. № 152-ФЗ «О персональных данных» подтверждаю свое согласие на обработку ООО УК «24 ЧАСА», в лице директора Колядкиной Оксаны Александровны, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Оператор», моих персональных данных, включающих: фамилию, имя, отчество, пол, дату рождения, адрес проживания, общую площадь, принадлежащую на праве собственности, количество комнат в помещении, количество зарегистрированных.

В процессе оказания Оператором услуг по договору я предоставляю право работникам Оператора обрабатывать и передавать мои персональные данные, содержащие сведения, указанные выше в моих интересах.

Предоставляю Оператору право осуществлять все действия с моими персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, обновление, изменение, использование. Оператор вправе обрабатывать мои персональные данные посредством внесения их в электронную базу данных, включая списки и отчетные формы.

Оператор имеет право без моего письменного согласия в исполнении своих обязательств по договору на обмен моих персональных данных с поставщиками коммунальных услуг ПАО «Ставропольэнергосбыт», МУП г. Ставрополя «Водоканал», АО «Теплосеть», АО «Газпром межрегионгаз Ставрополь» и иными третьими лицами) с использованием машинных носителей или по каналам связи, с соблюдением мер, обеспечивающих их защиту от несанкционированного доступа. Так же признаю и подтверждаю, что настоящее согласие при передаче моих персональных данных третьим лицам дает им право на обработку указанных персональных данных.

Настоящее согласие может быть отозвано в соответствии с действующим законодательством РФ. Оператор обязан прекратить их обработку в течении периода времени, необходимого для завершения взаиморасчетов.

УПРАВЛЯЮЩИЙ:



О.А. Колядкина/

СОБСТВЕННИК:

Колядкина О.В. / Ефремов /

Расчет платы за содержание и ремонт общего имущества на 2017 г.

Приложение №4 к договору №Г79-22 от 24.10.17г.

Адрес	№	S полезная	S придомовой территории	S подвалов	Кол-во лифтов	Кол-во мусорокамер	кол-во газ. плит/ газ. колонки	кол-во помещений жил./ нежил.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Гоголя	79	1255,9	240,51	363	0	0	27/0	27/4
Жилой фонд								
						10	11	12
						Стоймость в год	на 1 м² в месяц	Всего в месяц
1	Аварийное обслуживание системы отопления, сантехнических коммуникаций и электросетей							
2	Обязательные плановые тех. осмотры, в т.ч.:							
2.1	технический осмотр электросетей							
2.2	технический осмотр сантехнических коммуникаций							
2.3	технический осмотр теплосетей							
3	Техническое обслуживание электросетей							
4	Техническое обслуживание сантехнических коммуникаций							
5	Техническое обслуживание теплосетей							
6	Технический осмотр вентканалов и дымоходов							
7	Проведение дератизации, дезинсекции							
8	Техническое обслуживание газового оборудования							
9	Услуги по содержанию общего имущества и придомовой территории, в т.ч.:							
9.1	уборка придомовой территории							
9.2	уборка в подъездах							
9.3	выкашивание травы							
Итого содержание общего имущества						113 181,71	7,51	9 431,81
10	Накопительно-оперативный фонд на текущий ремонт							
Итого содержание и ремонт						143 323,31	9,51	11 943,61
11	Услуга управления, в т.ч. расчетно-кассовые операции							
12	Оплата председателя совета дома							
Итого услуга управления						84 547,19	5,61	7 045,60
Цена по договору						227 870,50	15,12	18 989,21

Собственник

Холмича С.В. / Сергей



С.В. Холмича / С.В. Холмича