

Договор №1-С14/2023
управления многоквартирным домом

город Челябинск

«01» мая 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания «Ермак» (ОГРН 1237400004423 ИНН 7453351313), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице Директора Сухоставского Всеволода Вадимовича, действующего на основании Лицензии «На осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами № Лицензия № Л 0465-01048-74/00641130 от 15.02.2023г. и Устава, с одной стороны, и приложение №3 реестр собственников заключивший договор управления многоквартирным домом являющаяся собственниками жилых помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: дом №14 по ул. Смирных, г. Челябинска (далее – Многоквартирный дом/МКД), на основании Решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома (Протокол собрания от «13» мая 2023г. №б/н) именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников МКД на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №б/н от «13» мая 2023г.).

1.2. Условия Договора являются одинаковыми для всех Собственников в Многоквартирном доме. Действие Договора распространяется на всех Собственников МКД.

1.3. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации (ГК РФ), Жилищным кодексом Российской Федерации (ЖК РФ), Законом о защите прав потребителей, 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 августа 2006 года №491, Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2013 года №290, Порядком осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года №416 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими жилищные отношения.

1.4. Управляющая организация осуществляет деятельность по управлению Многоквартирным домом на основании лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

1.5. Значения понятий, используемых в настоящем Договоре, соответствуют определениям, приведенным в законодательных и нормативных правовых актах Российской Федерации, регулирующих жилищные отношения.

1.6. Управляющая организация в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения договора осуществляет обработку персональных данных граждан - Собственников и иных лиц, приобретающих помещения и (или) пользующихся помещениями в многоквартирном доме. Объем указанной обработки, условия передачи персональных данных гражданам иным лицам определяются исключительно целями исполнения договора и нормами действующего законодательства Российской Федерации.

1.7. Подписанием Договора Собственник выражает согласие на возможность передачи Управляющей организацией персональных данных с целью ведения учета жилищно-коммунальных услуг сторонним организациям для автоматизированного составления и печати квитанций, услуг по регистрационному учету, обеспечения работы Управляющей организации и выполнения Управляющей организацией обязанностей, предусмотренных законодательством. К персональным данным, подлежащим передаче, относятся только те данные, которые необходимы для составления квитанций на оплату жилищно-коммунальных услуг в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации и данных для оказания услуги по регистрационному учету.

1.8. Управляющая организация осуществляет управление Многоквартирным домом в соответствии с условиями настоящего Договора и решениями, принятыми Общим собранием собственников и советом многоквартирного дома, в пределах установленной компетенции.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Собственник МКД поручает, а Управляющая организация, в течение согласованного срока за плату, обязуется оказывать услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД в пределах средств начисленных и оплаченных собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Челябинск, ул. Смирных, дом 14, организовать предоставление жилищно-коммунальных услуг Собственнику и иным Пользователям путем заключения соответствующих договоров и соглашений, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Перечень работ по управлению общим имуществом указан в Приложении № 1 к настоящему Договору.

2.2. В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

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

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

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетей, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

2.3. Собственники обязуются оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном разделом 3 настоящего Договора.

2.4 Текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за счет средств собственников.

2.5 Управляющая организация по настоящему Договору предоставляет коммунальные услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Обслуживать общее имущество многоквартирного жилого дома в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством РФ.

3.1.2. Самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов, имеющих необходимые навыки, оборудование, а в случае необходимости - сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы, организовать предоставление коммунальных услуг путем заключения соответствующих договоров и соглашений, организовать проведение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством РФ.

3.1.3. Представлять интересы Собственника по предмету Договора, в том числе по заключению договоров, направленных на достижение целей настоящего Договора, во всех организациях, предприятиях и учреждениях любых организационно-правовых форм и уровней.

3.1.4. Принять, вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего Договора.

Перечень технической документации предусмотрен пунктом 24 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...» утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491.

3.1.5. По письменному требованию Собственников знакомить с условиями совершённых управляющей организацией сделок в рамках исполнения настоящего договора.

3.1.6. Проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома и корректировать техническую документацию МКД в соответствии с результатами осмотра, отражающие состояние дома.

3.1.7. Разрабатывать и исполнять текущие и перспективные планы работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3.1.8. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в обслуживание многоквартирного дома, а также работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

3.1.9. Осуществлять рассмотрение предложений, жалоб (заявлений, требований, претензий) Собственников и иных Пользователей и принимать соответствующие меры в установленные законодательством сроки с учетом пункта 6.2 настоящего Договора.

3.1.10. Производить начисление платежей, установленных в разделе 4.1 настоящего Договора.

3.1.11. Организовать прием платежей собственников и пользователей помещений через банковские и (или) иные организации путем заключения соответствующих договоров с такими организациями.

3.1.12. Обеспечить прием и распределение поступивших платежей по видам услуг, удерживать плату за услуги по управлению МКД, причитающиеся Обслуживающей организации.

3.1.13. На основании заявки любого из собственников МКД или Пользователя помещения, в течение трех рабочих дней направлять уполномоченное лицо для осмотра и составления акта о причиненном ущербе общему имуществу МКД и (или) внутренней отделке того или иного помещения Собственника и (или) имуществу.

Акт составляется в присутствии собственника или пользователя помещения.

Копия акта вручается собственнику или пользователю помещения в десятидневный срок с момента осмотра либо с момента обращения за копией акта. При необходимости Управляющая организация проводит повторный осмотр с составлением дополнительного акта.

3.1.14. На основании акта о причиненном ущербе, Управляющей организацией или уполномоченным лицом, в течение семи рабочих дней с момента осмотра составляется дефектная ведомость и смета на восстановительные работы. Смета не составляется на восстановительные работы и ремонт мебели, аудио-, видео-, орг-и бытовой техники, ковров, одежды, белья, посуды и т.п., и т.д. О факте их повреждения делается отметка в акте.

Обо всех замечаниях, касающихся объема причиненного ущерба, собственник или уполномоченное им лицо, обязано указать в акте в момент его подписания.

В случае причинения вреда внутренней отделке Помещения и (или) имуществу Собственников не по вине Управляющей организации, услуги по осмотру и составлению акта, оказываются на платной основе в соответствии с действующим на день оплаты перечнем дополнительных услуг, утвержденным приказом Управляющей организации.

3.1.15. Обеспечить Собственников МКД и иных Пользователей информацией о телефонах диспетчерской службы.

3.1.16. По требованию Собственников МКД и иных Пользователей выдавать справки, необходимые для оформления субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг без взимания платы.

3.1.17. Представлять отчет о выполнении Договора за календарный год не позднее 30 апреля следующего года, путем публикации на официальном Сайте или путем размещения информации на квитанциях на оплату.

3.1.18. Информировать Собственников МКД о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов, ограничениях подачи коммунальных ресурсов в течение одних суток с момента получения вышеуказанной информации от ресурсоснабжающих или обслуживающих организаций, аварийных служб.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения своих обязательств по настоящему Договору, в том числе определять исполнителей для выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД.

3.2.2. Представлять интересы собственников МКД в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных, правоохранительных и иных органах, органах прокуратуры, в судах, Арбитражных судах и прочих организациях по вопросам, связанным с управлением МКД.

3.2.3. Информировать Собственников о необходимости проведения внеочередного общего собрания собственников путём размещения информации в местах общего пользования МКД для решения вопросов об изменении платы за услуги Обслуживающей организации, платы за содержание и ремонт общего имущества МКД при недостаточности средств, для проведения таких работ, а также других вопросов.

3.2.4. Требовать обеспечения доступа в занимаемые Собственниками или пользователями помещения для представителей Управляющей организации для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ в любое время.

3.2.5. Выносить предписания собственникам и пользователям помещений, требовать устранения выявленных нарушений в установленные предписанием сроки.

3.2.6. Принимать меры по взысканию задолженности с Собственников и пользователя помещений по оплате за содержание и ремонт помещения, путём:

- вступления в переговоры по вопросу досудебного погашения задолженности, посредством выхода на контакт в телефонном режиме и по месту регистрации, нахождения должника;
- направления, либо вручения должникам претензий (требований, уведомлений) о погашении задолженности;
- приостановления и (или) ограничения услуг в порядке, установленном действующим законодательством, в случае просрочки Собственником или иным Пользователем оплаты коммунальных услуг более шести месяцев;
- взыскания задолженности, а также сопутствующих судебных расходов, в судебном порядке.

3.2.7. Передавать всю необходимую информацию сторонним организациям о должниках, а также данные о наличии задолженности с целью взыскания задолженности вышеуказанными организациями.

3.2.8. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Обслуживающей организации.

3.3. Собственник обязуется:

3.3.1. Своевременно в установленном порядке оплачивать предоставленные ему по договору услуги. Возмещать Управляющей организации расходы, связанные с исполнением договора.

3.3.2. В случае если принадлежащее собственнику помещение передано на законных основаниях в пользование иному лицу (договор найма, аренды и т.д.), Собственник принимает на себя обязательство по обеспечению оплаты услуг Управляющей организации и возмещению ее расходов Пользователем.

3.3.3. 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, 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, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами, не нарушая покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 23-00 до 06-00 по местному времени);
- предписания Государственной жилищной инспекции Челябинской области и других контролирующих органов;
- другие требования законодательства РФ.

3.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении (ях), об изменении числа проживающих совместно с Собственником, вселившихся в жилые помещения в качестве временно проживающих граждан на срок более 10 (десяти) дней;
- договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма, а также свидетельство о собственности на помещение;
- о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещения в случае временного отсутствия Собственников и пользователей помещений на случай проведения аварийных работ;
- о предстоящем переустройстве или перепланировке помещений.

3.3.5. Обеспечить доступ к общему имуществу многоквартирного дома в принадлежащем собственнику жилом помещении представителям Управляющей организации, обслуживающих подрядных организаций с предъявлением документа, удостоверяющего личность, для плановых осмотров конструктивных элементов многоквартирного дома и инженерного оборудования, а также для выполнения необходимых ремонтных и аварийных работ, прочистки канализационных сетей.

3.3.6. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам, без согласования с Управляющей организацией.

3.3.7. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику или иным Пользователям услуг в рамках настоящего Договора.

3.3.8. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.3.9. 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.

3.3.10. Своевременно осуществлять поверку индивидуальных приборов учета.

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

3.3.12. В зимнее и весеннее время, по мере накопления снега на балконах и козырьках балконов, очищать балконы и козырьки от снега, глыб и сосулек, соблюдая технику безопасности по отношению к третьим лицам.

3.3.13. При возникновении аварийных ситуаций в занимаемых помещениях, в доме и на придомовой территории немедленно сообщать о них в соответствующую диспетчерскую службу Управляющей организации по телефону: +7(351)225-12-90, телефону АДС: +7(922)633-60-10

3.3.14. Производить переустройство и перепланировку помещения в соответствии с установленным действующим законодательством РФ порядком.

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

3.3.16. Предоставлять до 15 числа каждого месяца показания приборов учета.

3.3.17. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области и органов местного самоуправления.

3.3.18. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственников МКД или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями п.п.3.3.6, 3.3.8 – 3.3.9, 3.3.11- 3.3.12, 3.3.14 -3.3.15 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет средств Собственника.

3.3.19. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и исполняют 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.

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

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. Предоставлять помещения в наем, пользование, аренду или на ином законном основании физическим или юридическим лицам с учетом требований гражданского и жилищного законодательства. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с Собственниками в принадлежащих им жилых помещениях, осуществляются ими в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.4.2. При условии представления подтверждающих документов установленного образца требовать в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации порядком перерасчета размера платы за отдельные виды услуг исходя из нормативов потребления, в случае временного отсутствия (более пяти календарных дней) одного, нескольких или всех Пользователей жилого помещения, принадлежащего Собственнику.

3.4.3. Выступать инициатором общих собраний собственников.

3.4.4. Вносить предложения по улучшению деятельности Управляющей организации.

3.4.5. На получение от Управляющей организации информации об исполнении обязательств, в том числе на ежегодный отчет Управляющей организации о выполнении условий настоящего договора, о распределении собранных с Собственников МКД на обслуживание и текущий ремонт МКД денежных средств, размещенный в сети Интернет на сайте Управляющей организации.

3.4.6. Направлять в адрес Управляющей организации запросы, заявления, обращения.

3.4.7. Требовать в установленном порядке от Управляющей организации перерасчета платежей за услуги по Договору, в связи с несоответствием услуг перечню, составу и периодичности работ (услуг).

3.4.8. Осуществлять другие права, предусмотренные действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области, города Челябинска, применительно к условиям настоящего Договора.

4. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Плата за услуги по управлению многоквартирным домом включена в состав платы за содержание жилого помещения и составляет 10 (десять) процентов от платы за содержание жилого помещения.

4.2. Плата за содержание жилого помещения, в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме.

4.3. Размер платы за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяется на общем собрании Собственников дома с учетом предложений Управляющей организации. Если Собственники помещений на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт помещения, размер платы устанавливается в соответствии с решением органа местного самоуправления.

4.4. Оплата Собственником или иными Пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется собственником самостоятельно через пункты приема платежей, терминалы, банковские и (или) иные организации в соответствии со счетом-квитанцией Управляющей организации. Расходы по расчет – кассовому обслуживанию, взимаемые банками или иными кредитными организациями, при оплате услуг по настоящему Договору несет Собственник или иной Пользователь.

В выставленном Управляющей организацией 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.

4.5. В случае принятия органом местного самоуправления нового размера стоимости за ремонт и содержание жилого помещения Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

4.6. Срок внесения платежей ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.7. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством РФ.

4.8. В случае изменения стоимости услуг по Договору, Управляющая организация производит перерасчет стоимости услуг со дня вступления изменений в силу.

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

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

4.11. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. При временном отсутствии Собственника или иных Пользователей перерасчет размера платы за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение и водоотведение) осуществляется только при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг. Перерасчет платы по услуге «управление многоквартирным домом» не производится.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Управляющая организация не несет ответственности за все виды ущерба, возникшие не по ее вине или не по вине ее работников.

5.2. В случае нарушения Собственником или иным Пользователем сроков внесения платежей, установленных разделом 4 настоящего Договора, Управляющая организация вправе взыскать с него пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм, за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Размер пени указывается в счете-квитанции, ежемесячно выставленном Управляющей компанией, и подлежит уплате Собственником или иным Пользователем одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 4 Договора.

5.3. При нарушении Собственником или иным Пользователем обязательств, предусмотренных Договором, Собственник несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций.

5.4. Собственник и иные Пользователи несут ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.5. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организацией последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.6. Управляющая организация не несет ответственность за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества, возникшего до заключения настоящего договора, что подтверждается составлением акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

5.7. Управляющая организация не несет ответственность за ущерб, возникший по причине отказа собственников от проведения капитального и (или) текущего ремонта в соответствии с п.4.9 и 4.10 настоящего Договора.

5.8. Во всех остальных случаях Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Все споры, возникшие из Договора 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.

6.2. Жалобы (заявления, требования, претензии) на несоблюдение условий Договора предъявляются Собственником в письменном виде и подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

6.3. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя:

- предоставление уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества дома;

- получения от ответственных лиц управляющей организации, не позднее 30 (тридцати) рабочих дней с даты обращения, информации о перечнях, объемах, качестве, и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

- проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;

- участия в проверках технического состояния инженерных систем и оборудования с целью подготовки предложений по их ремонту;

- участие в приемке всех видов работ, в том числе по подготовке дома к сезонной эксплуатации;

- подачи в письменном виде жалоб, претензий и прочих обращений для устранения выявленных дефектов с проверкой полноты и своевременности их устранения;

- составления актов о нарушении условий настоящего Договора;

- представления Управляющей организацией ежегодного отчета о выполнении условий настоящего договора;

- оценку качества работы Управляющей организации на основе установленных критериев.

6.4. Критериями качества работы Управляющей организации являются:

документально подтвержденная эффективность мероприятий по управлению общим имуществом многоквартирного дома;

показатели уровня сбора платежей за жилищно-коммунальные услуги, прочие платежи;

своевременное осуществление платежей по договорам с третьими лицами;

наличие и исполнение перспективных и текущих планов работ по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома;

осуществление Управляющей организацией мер по контролю за качеством и объемом поставляемых Собственнику и иным Пользователям услуг;

снижение количества обоснованных жалоб населения на качество жилищно-коммунального обслуживания, условий проживания, состояния многоквартирного дома;

своевременность и регулярность предоставляемой уполномоченному представителю собственников помещений многоквартирного дома, либо общему собранию его жильцов отчетной информации о состоянии и содержании переданного в управление общего имущества.

Информация, указанная в п.6.3 предоставляется на безвозмездной основе, на основании письменного заявления, которое направляется по адресу электронной почты: ermak.uk@mail.ru

На основании письменного заявления собственник вправе получить в Управляющей организации заверенную копию настоящего договора на безвозмездной основе.

6.5. Собственники (арендаторы, иные пользователи) нежилых помещений МКД и Управляющая организация самостоятельно регулируют отношения по заключению договора на оказание услуг по управлению, работ по содержанию, текущему ремонту общего имущества МКД, обеспечению наличия в нежилом помещении отопления и горячего водоснабжения, не противоречащего настоящему договору и не нарушающему законных прав и интересов собственников жилых помещений.

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 обязательств, 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, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Настоящий договор сроком на один год вступает в силу с «01» мая 2023 года и действует по «30» апреля 2024 года.

8.2. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

8.3. Управляющая организация вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор с Собственником в случае, если общая задолженность собственников помещений многоквартирного дома превысила плату за жилое помещение более чем за 3 месяца.

8.4. В случае расторжения Договора Управляющая организация за 30 (тридцать) дней до прекращения действия Договора обязана передать техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы вновь выбранной управляющей организации, руководящему органу объединения собственников, одному из собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом.

8.5. Договор также считается расторгнутым с Собственником, с момента прекращения у него права собственности на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

8.6. При отсутствии заявлений одной из Сторон о прекращении настоящего Договора по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, количество пролонгации неограниченно.

Приложение:

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

9. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая организация

ООО УК «Ермак»

454080, город Челябинск, ул. Сони Кривой, дом 75А

офис 711 (лифт 7 этаж)

ОГРН: 1237400004423

ИНН: 7453351313 КПП: 745301001

Расчетный счет: 40702810101500178961

Банк: ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"

БИК: 044525999

Корр. счет: 30101810845250000999

Email: ermak.uk@mail.ru

телефон: +7(351)225-12-90

телефон АДС: +7(922)633-60-10

сайт: www.ermak.uk

Директор ООО УК «Ермак»

Собственник (представитель):

ПРИЛОЖЕНИЕ №3

М.П.

В.В. Сухоставский



Перечень

услуг по обслуживанию и ремонту общего имущества собственников помещений
 в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Челябинск, ул. Смирных, д. 14

Перечень работ	Периодичность
1. Организация работ по обслуживанию МКД	
1.1.Административно-хозяйственные, общеэксплуатационные расходы	в течение года
1.2.Расходы по организации работ	в течение года
2. Содержание мест общего пользования	
2.1. Влажное подметание лестничных площадок и маршей	1 раз в неделю, по графику
2.2. Влажная уборка лестничных площадок и маршей	1 раз в месяц в летний период, по графику
2.3. Влажная протирка подоконников, перил, почтовых ящиков	1 раз в год
2.4. Генеральная уборка подъездов, в том числе мытье окон, с использованием моющих средств	2 раза в год
2.5. Влажная протирка плафонов светильников (кроме установленных на лестничных клетках запасного выхода), перил лестниц запасного выхода и лоджий, стен (кроме стен лестничных клеток запасного выхода), входных и межэтажных дверей (кроме межэтажных дверей запасного выхода), радиаторов отпления.	1 раз в год
3. Уборка придомовой территории (при включении в состав общедомового имущества)	
Холодный период года	
3.1. Очистка урн от мусора, уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в 3 дня
3.2. Сдвигание свежевывавшего снега, очистка от наледи, посыпка территории песком	1 раз в сутки, во время гололеда
3.3.Подметание свежевывавшего снега	Один раз в день
3.4.Сдвигка и подметание снега при обильном снегопаде	Начало работ не позднее двух часов после начала снегопада
3.5.Удаление наледи	Во время гололеда
3.6.Посыпка территории противогололедными материалами	По мере необходимости
3.7.Очистка урн от мусора	Один раз в два дня
3.8.Уборка контейнерных площадок	Шесть раз в неделю
Теплый период года	
3.3. Подметание придомовой территории, уборка урн от мусора	3 раза в неделю
3.4. Сезонная санитарная уборка (субботники, кошение травы)	2 раза в год по графику
3.5.Подметание территории в дни без и с осадками до 2 см	Шесть раз в неделю
3.6.Подметание территории в дни обильных осадков	Один раз в два дня
3.7.Уборка мусора с газонов	Три раза в неделю
3.8.Очистка урн от мусора	Три раза в неделю
3.9.Мытье урн	Один раз в месяц
3.10.Стрижка подрезка и побелка деревьев и кустарников	Один раз в три года
3.11.Подметание территории в дни без и с осадками до 2 см	Шесть раз в неделю
4. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации	
4.1. Гидравлические и тепловые испытания ,работы по очистке теплообменного оборудования	1 раз в год
4.2. Испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода системы отопления, промывка	1 раз в год
4.4.Проверка и осмотр конструкций и элементов зданий	1 раз в год по графику
5 Проведение технических осмотров и мелкий ремонт	

5.1.Проверка и устранение неисправностей электрических установок, плановые предупредительные работы электрического оборудования	2 раз в год по графику
5.2.Проверка и устранение неисправностей системы водоснабжения и внутренней канализации, регулировка системы отопления, плановые предупредительные работы общедомовых инженерных сетей	2 раза в год по графику
5.3.Проверка кровли на отсутствие протечек, выявление деформации и повреждений водоотводящих устройств, слуховых окон, выходов на крышу	1 раз в год
5.4.Проверка целостности оконных и дверных заполнений относящихся к общему имуществу в доме	в течении года
5.5.Проверка вентиляционных каналов и шахт	1 раз в год
5.6.Дератизация, дезинсекция	2 раза в год
5.7.Аварийное обслуживание	по мере необходимости
5.8.Обслуживание ВДГО	1 раз в год по графику

Подписи сторон:

Управляющая организация

ООО УК «Ермак»

454080, город Челябинск, ул. Сони Кривой, дом 75А
офис 711 (лифт 7 этаж)

ОГРН: 1237400004423

ИНН: 7453351313 **КПП:** 745301001

Расчетный счет: 40702810101500178961

Банк: ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ"

БИК: 044525999

Корр. счет: 30101810845250000999

Email: ermak.uk@mail.ru

телефон: +7(351)225-12-90

телефон АДС: +7(922)633-60-10

сайт: www.ermak.uk

Директор ООО УК «Ермак»

Собственник (представитель):

ПРИЛОЖЕНИЕ №3

В.В. Сухоставский

М.П.



