

ДОГОВОР

на управление, содержание и ремонт многоквартирного дома
расположенного по адресу: г. Оренбург, ул. Салмышская, № 43/2

г. Оренбург

«16» июня 2015 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания жилищным фондом «Просторная», именуемая в дальнейшем «Управляющая компания», в лице директора Логиновой Нины Владимировны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Оренбург, ул. Салмышская, д. 43/2 (далее многоквартирный дом - МКД), именуемые в дальнейшем «Собственники», с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем: настоящий договор заключен с целью Управления Многоквартирным домом, обеспечения прав по владению, пользованию и в установленных законодательством Российской Федерации пределах распоряжения Общим имуществом.

1. Общие положения.

1.1. Настоящий Договор заключен на основании протокола внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 43/2 по ул. Салмышской г. Оренбурга, проведенного в форме заочного голосования, от «16» июня 2015 г. № 2.

2. Предмет договора.

2.1. В соответствии с условиями настоящего договора Управляющая компания за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме № 43/2 по ул. Салмышской в г. Оренбурге (в соответствии с приложениями № 1 и № 2 к настоящему Договору), предоставлять другие услуги и осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом.

2.2. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания собственников; надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме; благоустройство, озеленение и содержание придомовой территории; обеспечение коммунальными услугами собственников жилых помещений, согласно минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства.

3. Права и обязанности сторон.

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Осуществлять управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, иных правовых актов.

3.1.2. Оказывать услуги по содержанию и выполнять работы по ремонту общего имущества многоквартирного дома в соответствии с перечнем работ, указанным в приложении № 1 к настоящему Договору.

3.1.3. Принимать меры к обеспечению предоставления жилищно-коммунальных услуг надлежащего качества и в необходимых объемах в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Правительством Российской Федерации, заключать от имени и в интересах Собственников договоры с ресурсоснабжающими организациями.

Граница эксплуатационной ответственности между общим имуществом и сетями ресурсоснабжающих организаций определяется, для ХВС, ГВС, отопления, водоотведения по внешней стороне стены многоквартирного дома, для энергоснабжения по контактному соединению ВРУ жилого дома.

Осуществлять контроль за соблюдением условий, качеством и количеством предоставляемых услуг.

3.1.4. Самостоятельно или с привлечением третьих лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы.

3.1.5. Информировать собственников помещений о заключении указанных в п. 2.1.3. настоящего Договора условиях и порядке оплаты коммунальных услуг и жилищно-коммунальных услуг.

3.1.6. Принимать от собственников помещений плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за жилищно-коммунальные услуги, с правом передачи этих полномочий по договору третьим лицам.

3.1.7. В случае предоставления жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, по вине Управляющей организации, последняя должна произвести перерасчет платы за жилищно-коммунальные услуги в соответствии с действующим законодательством.

3.1.8. При временном отсутствии собственника в жилом помещении и совместно проживающих с ним граждан Управляющая организация должна произвести перерасчет платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение в соответствии с действующим законодательством по заявлению собственника.

3.1.9. Своевременно информировать жителей многоквартирного дома о причинах и предполагаемой продолжительности перерывов в предоставлении жилищно-коммунальных услуг, предоставления жилищно-коммунальных услуг качеством ниже, чем предусмотрено настоящим Договором, на основании информации от ресурсоснабжающих организаций, путем размещения соответствующей информации на информационных стендах дома.

3.1.10. Информировать в письменной форме об изменении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги не позднее, чем за 30 дней до даты предоставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и жилищно-коммунальные услуги в ином размере.

3.1.11. Представлять платежные документы не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

3.1.12. Принимать участие в установке индивидуальных (квартирных) приборов учета жилищно-коммунальных услуг и их приемке в эксплуатацию с составлением соответствующего акта и фиксацией начальных показаний приборов.

3.1.13. При наличии коллективных (общедомовых) приборов учета жилищно-коммунальных услуг ежемесячно, в установленные законом сроки, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета жилищно-коммунальных услуг. По требованию потребителя в течение пяти рабочих дней, следующих за днем обращения, представить потребителю указанный журнал.

3.1.14. Представлять интересы собственников многоквартирного дома в рамках исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

3.1.15. Предоставлять собственникам помещений по их запросам документацию, информацию и сведения, касающиеся управления многоквартирным домом, содержания и ремонта общего имущества, предоставления жилищно-коммунальных услуг.

3.1.16. Обеспечить собственников многоквартирного дома информацией о телефонах аварийных служб путем их указания на платежных документах и размещения объявлений в подъездах многоквартирного дома.

3.1.17. Организовать круглосуточное аварийно-диспетчерское обслуживание многоквартирного дома, устранять аварии, а также выполнять заявки собственников в сроки, установленные федеральным законодательством и настоящим Договором.

3.1.18. На основании сообщения (заявки) собственников помещений направлять своего сотрудника для составления акта нанесения ущерба общему имуществу многоквартирного дома.

3.1.19. Акт об устранении недостатков предоставления жилищно-коммунальных услуг оформляется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации.

3.1.20. Вести и хранить документацию (базы данных), вносить в техническую документацию изменения, отражающие состояние дома, в соответствии с результатами проводимых осмотров. По требованию собственника знакомить его с содержанием указанных документов.

3.1.21. Информировать собственников о плановых перерывах предоставления жилищно-коммунальных услуг не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

3.1.22. Предоставить гарантию обеспечения исполнения обязательств по настоящему Договору.

3.1.23. Осуществлять технический надзор за текущим ремонтом, контроль за качеством обслуживания и санитарного содержания многоквартирного дома и придомовой территории при выполнении соответствующих работ подрядными организациями.

3.1.24. Обеспечивать ведение учета выполненных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту многоквартирного дома и придомовой территории.

3.1.25. Осуществлять подготовку многоквартирного дома, переданного в управление, к сезонной эксплуатации не позднее: «1 мая» - весна и «1 октября» - осень.

3.1.26. Рассматривать в установленные действующим законодательством РФ сроки жалобы и заявления собственников многоквартирного дома, касающиеся обеспечения предоставления услуг содержания и ремонта помещений общего

пользования и иных услуг и давать по ним полные и исчерпывающие ответы в указанный срок, а также принимать меры к своевременному устранению указанных в них недостатков.

3.1.27. Ежегодно представлять собственникам отчеты о проделанной работе в порядке, установленном Жилищным кодексом РФ.

3.1.28. В течение 10 дней рассматривать обращения граждан, связанные с согласованием установки индивидуальных приборов учета.

3.1.29. Вести соответствующую техническую документацию на многоквартирный дом, составлять налоговую, статистическую и иную отчетность.

3.1.30. Ежегодно представлять собственникам отчет о выполнении договора управления многоквартирным домом за предыдущий год в течение 30 календарных дней со дня окончания предыдущего периода управления на очередном ежегодном общем собрании собственников помещений МКД.

3.1.31. Обеспечивать надежную, безопасную и рациональную эксплуатацию электроустановок (ВРУ, ШС и т.д.) и содержание их в исправном состоянии (в границах обслуживания с разделением эксплуатационной ответственности с поставщиком коммунальной услуги - электроэнергии), за исключением квартирных счетчиков энергии и внутриквартирных электроустановочных изделий (и электрической сети).

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Требовать надлежащего исполнения собственниками помещений своих обязанностей в соответствии с Жилищным кодексом РФ.

3.2.2. Требовать от собственников помещений оплаты своих услуг в порядке и на условиях, установленных в Жилищном кодексе РФ.

3.2.3. Взыскивать с должников сумму неплатежей и ущерба, нанесенного несвоевременной и (или) неполной оплатой, в порядке, установленным действующим законодательством.

3.2.4. Самостоятельно определять порядок и способ выполнения работ по управлению жилищным фондом, а также подрядных работ по содержанию и эксплуатации жилищного фонда.

3.2.5. Самостоятельно использовать в интересах собственников нежилые, подвальные, проходные и иные места общего пользования.

3.2.6. Привлекать подрядные организации для выполнения работ и оказания услуг.

3.2.7. В случае возникновения аварийной ситуации в помещении, грозящей повреждением имуществу других собственников (при отсутствии собственника, сведений о месте их работы, постоянном месте жительства либо нахождении в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами, где имеется доступ для работников Управляющей компании

3.2.8. Требовать допуска в помещение, в заранее согласованное с собственником помещения время, работников Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, электро-, газо-, водоснабжения, водоотведения, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, сохранности пломб,

проведения необходимых ремонтных работ, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.2.9. Представлять интересы собственников и защищать их права в отношениях с третьими лицами при предоставлении жилищно-коммунальных и иных услуг, эксплуатации дома и пользовании общим имуществом в жилищном фонде.

3.2.10. Без доверенности вести административные и гражданские дела в судебных, административных учреждениях, арбитражном суде, профсоюзных органах, с судебными приставами с правом совершения всех процессуальных действий, не исключая права полного или частичного отказа от исковых требований, признание иска, изменения предмета иска, заключения мирового соглашения.

3.2.11. Обрабатывать персональные данные собственника помещения, в том числе путем предоставления третьим лицам, для целей начисления и приема платежей за жилищно-коммунальные услуги, взыскания задолженности по жилищно-коммунальным платежам.

3.2.12. Организовывать и проводить проверку правильности учета потребления ресурсов согласно показаниям приборов учета. В случае несоответствия данных, предоставленных Собственником, проводить перерасчет размера оплаты предоставленных услуг на основании фактических показаний приборов учета.

3.2.13. Информировать надзорные и контролирующие органы о несанкционированном переоборудовании и перепланировке собственниками помещений Общего имущества, а также в случаях их использования не по назначению.

3.3. Собственники обязаны:

3.3.1. Поддерживать свое помещение в надлежащем состоянии, производить за свой счет ремонт своего помещения, в том числе находящихся в нем инженерных сетей холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения, в сроки, установленные законодательством. Перед началом отопительного сезона утеплять окна и двери, соблюдать противопожарные и санитарно-эпидемиологические требования, не захламлять места общего пользования, выносить мусор только в специально оборудованные места.

3.3.2. Не нарушать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3.3.3. Обеспечить доступ в занимаемые помещения, в заранее согласованное время, уполномоченных представителей и специалистов Управляющей организации, а также иных специалистов организаций, имеющих право на проведение работ на системах тепло-, электро-, газо-, водоснабжения, водоотведения, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов здания, приборов учета, целостность пломб, а также контроля за их эксплуатацией, а для ликвидации аварий - в любое время.

3.3.4. Незамедлительно сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о неисправностях сетей, оборудования, снижения параметров качества коммунальных услуг, ведущих к нарушениям качества условий проживания, создающих угрозу жизни и безопасности граждан.

3.3.5. Уведомлять Управляющую организацию в 10-дневный срок об изменении количества проживающих человек в своем помещении, для перерасчета платы за коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в аренду.

3.3.6. При отсутствии в помещении сроком более 2-х суток, с целью предотвращения аварийных ситуаций, перекрывать запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков горячего и холодного водоснабжения, отключать от сети бытовые электроприборы, кроме холодильников, морозильных камер и охранно-пожарной сигнализации.

3.3.7. Производить переустройство или перепланировку занимаемого помещения в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.3.8. Соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми, другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности.

3.3.9. Ежемесячно вносить плату за жилищные и коммунальные услуги не позднее 25 (двадцать пятого) числа месяца, следующего за расчетным.

3.3.10. Нести расходы на содержание общего имущества многоквартирного дома.

3.3.11. Принять меры по установке индивидуальных приборов учета количества (объемов) потребляемых коммунальных услуг (при отсутствии).

3.3.12. При сдаче помещения в аренду, по договору найма производить оплату за жилищно-коммунальные услуги самостоятельно, либо обязать производить оплату нанимателя, арендатора.

3.3.13. Соблюдать следующие требования:

- а) не производить перенос инженерных сетей;
- б) не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулируемую и запорную арматуру;
- в) не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающих требованиям безопасности, эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- г) не осуществлять монтаж и демонтаж индивидуальных (квартирных) приборов учета ресурсов, т.е. не нарушать установленный в доме порядок распределения потребленных коммунальных ресурсов, приходящихся на помещение Собственника, и их оплаты без согласования с Управляющей организацией;
- д) не использовать теплоноситель из системы отопления не по прямому назначению (использование сетевой воды из систем и приборов отопления на бытовые нужды, устройство теплых полов);
- е) не допускать выполнение работ или совершение других действий, приводящих к порче помещений или конструкций строения, не производить переустройства или перепланировки помещений без согласования в установленном порядке;
- ж) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными мероприятиями и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;
- з) не создавать повышенного шума в помещении и местах общего пользования;
- и) информировать Управляющую организацию о проведении работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения.

3.3.14. При проведении Собственником работ по ремонту, переустройству и перепланировке помещения оплачивать вывоз крупногабаритных и строительных отходов сверх платы, установленной в соответствии с разделом 4 настоящего Договора.

3.3.15. Не осуществлять переоборудования внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.3.16. 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.

3.3.17. Своевременно осуществлять поверку приборов учета. К расчету оплаты коммунальных услуг предоставляются данные только поверенных приборов учета. Если прибор учета не проверен, объем потребления коммунальных услуг принимается равным нормативам потребления, установленным на территории г. Оренбурга в порядке, определяемым Правительством РФ.

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 Собственника, либо в связи с нарушением Собственником своих обязательств по настоящему договору, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.4. Собственники помещений не вправе:

3.4.1. Использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения.

3.4.2. Производить отбор теплоносителя из системы отопления для нужд горячего водоснабжения, на бытовые нужды, устройство теплых полов, без разрешения управляющей организации.

3.4.3. Самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию многоквартирного дома и в технический паспорт.

3.4.4. Нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

3.4.5. Осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без согласования с Управляющей организацией.

3.5. Собственники имеют право:

3.5.1. Получать своевременное и качественное предоставление услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе на устранение аварий и неисправностей в сроки, установленные нормативно-правовыми актами и настоящим Договором.

3.5.2. Требовать снижения платы за жилищно-коммунальные услуги в случае их некачественного, неполного или несвоевременного предоставления, по вине Управляющей компании, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.5.3. Получать от Управляющей компании акты о не предоставлении или предоставлении жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества в установленном порядке.

3.5.4. Требовать возмещения ущерба, нанесенного по вине Управляющей организации.

3.5.5. При обнаружении недостатков выполненной работы или оказанной услуги по содержанию и ремонту общего имущества вправе по своему выбору потребовать:

- составления акта по факту недостатка;
- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы, оказанной услуги;
- соответствующего уменьшения цены выполненной работы, оказанной услуги;
- безвозмездного повторного выполнения работы;
- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы или оказанной услуги своими силами или третьими лицами.

3.5.6. Участвовать в планировании работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в принятии решений при изменении планов работ.

4. Порядок расчетов.

4.1. Порядок определения цены договора.

4.1.1. Цена договора управления определяется как сумма платы за жилое (нежилое) помещение и коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для Собственника включает в себя:

- плату за содержание и ремонт помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги, обеспечение которых осуществляет Управляющая организация;
- взнос на капитальный ремонт.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на Общем собрании Собственников с учетом предложений Управляющей организации:

- решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающий в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества.

4.1.2. Расчет платы за жилое помещение для нанимателей, пользователей, собственников определяется исходя из общей площади занимаемого жилого помещения и размера платы установленного на один метр квадратный общей площади жилого помещения.

4.1.3. Размер платы за коммунальные услуги определяется в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам и рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций. Нормативы потребления коммунальных услуг утверждаются органами государственной власти субъекта РФ.

4.2. Порядок внесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

4.2.1. Плата за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги вносится ежемесячно до двадцать пятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.3. Порядок изменения платы за жилищно-коммунальные услуги.

4.3.1. Неиспользование помещений не является основанием невнесения платы за жилищно-коммунальные услуги.

4.3.2. В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативно-правового акта.

4.3.3. 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, Управляющей организацией производится перерасчет платы за не оказанные виды услуг на основании составленного акта.

4.3.4. Услуги Управляющей организации, не предусмотренные настоящим договором, выполняются за отдельную плату на основании договора.

5. Источники финансирования.

5.1. Управляющая организация получает средства необходимые для управления многоквартирным домом из следующих источников:

- платежи за жилые и нежилые помещения.

5.2. Денежные средства, полученные от оказания Управляющей организацией дополнительных услуг: доходы, полученные за выполнение работ по управлению объектами недвижимости, в рамках настоящего договора - в полном объеме поступают в распоряжение Управляющей организации и используются самостоятельно.

6. Ответственность сторон.

6.1. Управляющая организация несет ответственность за ущерб, причиненный жилищному фонду в результате ее действия (бездействия), в размере действительного ущерба.

6.2. Управляющая организация несет ответственность, если по своей вине допускает факты:

- возрастания количества жалоб населения на деятельность организаций, предоставляющих жилищно-коммунальные услуги, и самой Управляющей организации;

- не предоставление по запросам собственников помещений документации и сведений, предусмотренных настоящим договором;

- за неудовлетворительное состояние и эксплуатацию внутридомовых сетей, конструктивных элементов здания и систем, находящихся в границах его обслуживания;

- за неудовлетворительное состояние содержания общего имущества в многоквартирном доме и придомовой территории.

6.3. Управляющая организация не отвечает по обязательствам собственников многоквартирного дома, собственники многоквартирного дома не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

6.4. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия настоящего договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающим невозможным их выполнение;
- их невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера, под которыми понимаются: стихийные бедствия, военные действия и т.п.

6.5. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить официально заверенные справки соответствующих государственных органов.

6.6. Во всем, что не предусмотрено настоящим договором стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств в соответствии с действующим законодательством.

7. Осуществление контроля за исполнением договора.

7.1. Совет многоквартирного дома, в том числе и его Председатель либо лицо, уполномоченное общим собранием собственников помещений, вправе осуществлять контроль за деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего договора посредством участия:

- в осмотрах (измерениях, испытаниях) общего имущества в многоквартирном доме;
- в проверках технического состояния многоквартирного дома и инженерного оборудования;
- в профилактическом осмотре кровель и подвалов с целью подготовки предложений по их ремонту;
- в приемке всех видов работ;
- в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- присутствовать при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору.

Привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию.

7.2. Услуги и работы по настоящему Договору за соответствующий расчетный период признаются выполненными Управляющей организацией с надлежащим качеством и принятыми собственниками в случае оплаты их стоимости большинством (более 50%) от числа собственников (нанимателей) помещений в данном доме.

8. Порядок регистрации фактов нарушения условий договора и причинении вреда.

8.1. Акты о нарушениях условий договора управления и причинении вреда подписываются комиссией, состоящей не менее чем из двух представителей Управляющей организации (обязательно), собственника помещения. О времени и

месте осмотра поврежденного имущества, составления акта извещаются все заинтересованные лица: собственник, член семьи собственника, имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель подрядной организации), и другие лица. Если в течение одного часа в дневное время или двух часов в ночное время (с 22.00 до 7.00) с момента извещения лица, виновные в причинении вреда, не прибыли для составления акта или если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, осмотр и составление акта производятся в их отсутствие.

8.2. Акт должен содержать: дату, время его составления; дату, время и характер нарушения, описание причиненного вреда имуществу (допускается фото- или видеосъемка); разногласия, особые мнения и возражения, возникшие при составлении акта; подписи членов комиссии и присутствовавших при осмотре и составлении акта лиц.

Акт составляется комиссией в трех экземплярах. Один экземпляр акта вручается причинителю вреда под расписку, второй - лицу, которому причинен вред, третий остается у Управляющей организации.

9. Порядок изменения и расторжения договора.

9.1. Изменение и (или) расторжение настоящего договора осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским и жилищным законодательством Российской Федерации.

9.2. Настоящий договор может быть расторгнут:

9.2.1. В одностороннем порядке:

а) по инициативе собственников помещений в случае:

- при невыполнении условий договора управления многоквартирным домом Управляющей организацией;

б) по инициативе Управляющей организации при наступлении обстоятельств непреодолимой силы;

в) по соглашению сторон;

г) в судебном порядке;

д) в случае ликвидации Управляющей организации.

9.3. В случае расторжения договора в одностороннем порядке по инициативе Управляющей организации по основаниям, указанным в настоящем договоре, Управляющая организация обязана уведомить в трехдневный срок собственников помещений для принятия им соответствующих решений.

10. Особые условия.

10.1. 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.

11. Срок действия договора.

11.1. Договор заключен на 5 (пять) лет, вступает в действие с момента его подписания и действует до « 15 » июня 2020 г.

11.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора.

11.3. Настоящий договор составлен в одном экземпляре. Все приложения к настоящему договору являются его неотъемлемой частью. Договор составлен на 32 страницах.

11.4. К настоящему договору прилагаются:

Приложение № 1 – Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на 2 листах.

Приложение № 2 - Перечень общего имущества в многоквартирном доме на 2 листах;

Приложение № 3 – Договор безвозмездного пользования нежилыми помещениями на 2 листах;

Приложение № 4 - Список собственников дома № 43/2 по улице Салмышская города Оренбурга.

12. Адреса и реквизиты Сторон:

1) Управляющая организация: ООО «УКЖФ «Просторная»

Юридический адрес: 460019, г. Оренбург, ул. Радужная, д.1

Почтовый адрес: 460052 г. Оренбург, ул. Диагностики, д. 9

Тел.40-77-96, 40-06-58

ИНН 5609086148

КПП 560901001

Р/с 40702810602000001254

ОИКБ «Русь» БИК 045354886

к/с 30101810700000000886

Директор

М.П.



Н.В. Логинова

П Е Р Е Ч Е Н Ь
работ и услуг по содержанию и ремонту общего
имущества собственников помещений в многоквартирном доме

I. Содержание помещений общего пользования

1. Влажное подметание полов во всех помещениях общего пользования	ежедневно
2. Подметание полов кабины лифта и влажная уборка	ежедневно
3. Мойка и влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботочных узлов, почтовых ящиков	1 раз в месяц
4. Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках	2 раза в год

II. Уборка земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома

5. Подметание земельного участка в летний период	ежедневно
6. Уборка мусора с газона, очистка урн	ежедневно
7. Уборка мусора на контейнерных площадках	ежедневно
8. Сдвигка и подметание снега при отсутствии снегопадов	ежедневно
9. Сдвигка и подметание снега при снегопаде	По мере необходимости, но не менее 3 раз в сутки. Начало работ не позднее 1 часа после начала снегопада
10. Вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно

III. Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации

11. Укрепление водосточных труб, колен и воронок	1 раз в 3 года
12. Расконсервирование и ремонт поливочной системы, консервация системы центрального отопления, ремонт просевшей отмостки	1 раз в год
13. Замена разбитых стекол окон и дверей в помещениях общего пользования	по мере необходимости в течение года
14. Ремонт, регулировка, промывка, испытание, расконсервация систем центрального отопления, утепление бойлеров, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов, консервация поливочных систем, проверка состояния и ремонт продухов в цоколях зданий, ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок, ремонт и укрепление входных дверей	1 раз в год

IV. Проведение технических осмотров и мелкий ремонт

15. Проведение технических осмотров и устранение незначительных неисправностей в системах вентиляции, дымоудаления, электротехнических устройств	проверка исправности канализационных вытяжек 1 раз в год. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах 1 раз в год. Проверка заземления оболочки электрических кабелей, замеры сопротивления изоляции проводов 1 раз в год.
16. Аварийное обслуживание	постоянно на системах водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения канализации, энергоснабжения
17. Дератизация	8 раз в год

18. Дезинсекция	6 раз в год
19. Текущий ремонт	1 раз в 3-5 лет
20. Управление МКД	постоянно в течение срока действия договора
21. Техническое обслуживание лифта (посредством заключения договора с обслуживающей организацией)	техническое освидетельствование – 1 раз в год; ТО-1 – 1 раз в месяц; ТО-3 – 1 раз в три месяца; ТО-6 – 1 раз в 6 месяцев; ТО-12 – 1 раз в год; периодические осмотры – ежемесячно и ежеквартально; аварийные работы – по заявкам в течение срока действия договора
22. Прочие работы	по мере необходимости
Водоснабжение и водоотведение	круглосуточно

Директор



/Н.В. Логинова/

Перечень Общего имущества в многоквартирном доме.

I. Общие сведения о многоквартирном доме.

1.	Адрес многоквартирного дома	г. Оренбург, ул. Салмышская, дом 43/2
2.	Инвентарный номер МКД	
3.	Серия, тип постройки	смешанный
4.	Год постройки	2014
5.	Степень износа	0 %
6.	Степень фактического износа	0 %
7.	Год последнего капитального ремонта	нет
8.	Количество этажей	12
9.	Наличие подвала	612,6 кв.м.
10.	Наличие цокольного этажа	-
11.	Наличие мансарды	-
12.	Наличие мезонина	-
13.	Количество квартир	99
14.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества	2
15.	Строительный объем	22716,3 куб. м.
16.	Площадь:	
	а) многоквартирного дома с лоджиями балконами, шкафами, коридорами и лестничными клетками	9086,5 кв. м.
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)	5485,0 кв. м.
	в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в МКД)	487,8 кв. м.
	г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в МКД)	1217,1 кв. м.
17.	Количество лестниц	2

II. Техническое состояние многоквартирного дома.

	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества МКД
1.	Фундамент	Железобетонная плита	исправное
2.	Наружные и внутренние капитальные	Кирпич, минплита,	исправное

стены	легкобетонные блоки	
3. Перегородки	железобетон	исправное
4. Крыша	Совмещенная рулонная	исправное
5. Перекрытия чердачные междуэтажные подвальные	монолитные	исправное
6. Проемы окна, двери	пластик	исправное
7. Отделка внутренняя наружная	Штукатурка, шпатлевка, покраска	исправное

Директор



/Н.В. Логинова/

Договор
безвозмездного пользования нежилыми помещениями.

Собственники помещений многоквартирного дома № 43/2 по ул. Салмышской в г. Оренбурге, именуемые в дальнейшем Ссудодатели, действующие от собственного имени, с одной стороны, и ООО «УКЖФ «Просторная», именуемая в дальнейшем Ссудополучатель, в лице директора Логиновой Н.В., действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий договор безвозмездного пользования, далее Договор, о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. На условиях, установленных настоящим договором безвозмездного пользования, Ссудодатели передают, а Ссудополучатель принимает в безвозмездное пользование помещения мест общего пользования (колясочные, помещения подвала, тех. этажа и др.).

1.2. Помещения передаются в состоянии пригодном для использования.

1.3. Помещения принадлежат Ссудодателям на праве общей долевой собственности.

1.4. Ссудодатели гарантируют, что права третьих лиц на передаваемые помещения отсутствуют.

2. Передача помещений.

2.1. Передача помещений в безвозмездное пользование Ссудополучателя производится в течение пяти дней с момента подписания договора управления.

2.2. Вся площадь помещений передается Ссудополучателю единовременно.

3. Срок действия договора.

3.1. Срок действия договора безвозмездного пользования определяется сроком действия договора управления многоквартирным домом.

4. Права и обязанности сторон.

4.1. Ссудодатели обязаны:

- а) передать в безвозмездное пользование указанные в п. 1.1. Договора помещения;
- б) не чинить препятствий Ссудополучателю в правомерном использовании помещений;

4.2. Ссудополучатель обязан:

- а) содержать помещения в исправности и надлежащем санитарном состоянии, за свой счет производить текущий ремонт;
- б) письменно уведомить Ссудодателей о предстоящем освобождении помещений как в связи с окончанием срока действия договора, так и при досрочном освобождении;
- в) по истечении срока Договора, а также при досрочном его прекращении передать ссудодателям все помещения.

5. Ответственность сторон.

5.1. Стороны несут ответственность по настоящему договору в соответствии с требованиями законодательства РФ.

6. Споры.

6.1. Все споры и разногласия по настоящему договору разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

7. Заключительные положения.

7.1. Все дополнения и изменения к настоящему договору совершаются в письменной форме и подписываются сторонами.

7.2. Настоящий договор является приложением № 3 к Договору управления многоквартирным домом от 16 июня 2015 года, и является его неотъемлемой частью.

Директор



Н.В. Логинова

Приложение № 4 к договору
от « 16 » сентября 20 15 г.

Список Собственников помещений
многоквартирного дома № 43/2 по ул. Салмышская г. Оренбурга

№ квартиры, нежилого помещения	ФИО собственника паспортные данные	Площадь квартиры, нежилого помещения	Подпись
---	---------------------------------------	---	---------

Данные обезличены в соответствии с ФЗ РФ №152
– ФЗ от 27.07.2006 года «О персональных данных».

Список Собственников помещений
многоквартирного дома № 43/2 по ул. Салмышская г. Оренбурга

№ квартиры, нежилого помещения	ФИО собственника паспортные данные	Площадь квартиры, нежилого помещения	Подпись
--------------------------------------	---------------------------------------	---	---------

Данные обезличены в соответствии с ФЗ РФ №152
– ФЗ от 27.07.2006 года «О персональных данных».

Список Собственников помещений
многоквартирного дома № 43/2 по ул. Салмышская г. Оренбурга

№ квартиры, нежил.пом. подвальные	ФИО собственника паспортные данные	Площадь квартиры, нежил.пом. подвальные	Подпись
--	---------------------------------------	--	---------

Данные обезличены в соответствии с ФЗ РФ №152
– ФЗ от 27.07.2006 года «О персональных данных».

Список Собственников помещений
многоквартирного дома № 43/2 по ул. Салмышская г. Оренбурга

№ квартиры, нежилого помещения	ФИО собственника паспортные данные	Площадь квартиры, нежилого помещения	Подпись
---	---------------------------------------	---	---------

Данные обезличены в соответствии с ФЗ РФ № 152-ФЗ
– ФЗ от 27.07.2006 года «О персональных данных».

Список Собственников помещений
многоквартирного дома № 43/2 по ул. Салмышская г. Оренбурга

№ квартиры, жилого помещения	ФИО собственника паспортные данные	Площадь квартиры, нежилого помещения	Подпись
---------------------------------------	---------------------------------------	---	---------

Данные обезличены в соответствии с ФЗ РФ №152
– ФЗ от 27.07.2006 года «О персональных данных».

Список Собственников помещений
многоквартирного дома № 43/2 по ул. Салмышская г. Оренбурга

№ квартиры, нежилого помещения	ФИО собственника паспортные данные	Площадь квартиры, нежилого помещения	Подпись
---	---------------------------------------	---	---------

Данные обезличены в соответствии с ФЗ РФ №152
– ФЗ от 27.07.2006 года «О персональных данных».

**Список Собственников помещений
многоквартирного дома № 43/2 по ул. Салмышская г. Оренбурга**

№ квартиры, нежилого помещения	ФИО собственника паспортные данные	Площадь квартиры, нежилого помещения	Подпись
---	---------------------------------------	---	---------

Данные обезличены в соответствии с ФЗ РФ №152
– ФЗ от 27.07.2006 года «О персональных данных».

Список Собственников помещений
многоквартирного дома № 43/2 по ул. Салмышская г. Оренбурга

№ квартиры, нежилого помещения	ФИО собственника паспортные данные	Площадь квартиры, нежилого помещения	Подпись
---	---------------------------------------	---	---------

Данные обезличены в соответствии с ФЗ РФ №152
– ФЗ от 27.07.2006 года «О персональных данных».

Список Собственников помещений
многоквартирного дома № 43/2 по ул. Салмышская г. Оренбурга

№ квартиры, нежилого помещения	ФИО собственника паспортные данные	Площадь квартиры, нежилого помещения	Подпись
---	---------------------------------------	---	---------

Данные обезличены в соответствии с ФЗ РФ №152
– ФЗ от 27.07.2006 года «О персональных данных».

Список Собственников помещений
многоквартирного дома № 43/2 по ул. Салмышская г. Оренбурга

№ квартиры, нежилого помещения	ФИО собственника паспортные данные	Площадь квартиры, нежилого помещения	Подпись
---	---------------------------------------	---	---------

Данные обезличены в соответствии с ФЗ РФ №152
– ФЗ от 27.07.2006 года «О персональных данных».

Список Собственников помещений
многоквартирного дома № 43/2 по ул. Салмышская г. Оренбурга

№ квартиры, нежилого помещения	ФИО собственника паспортные данные	Площадь квартиры, нежилого помещения	Подпись
---	---------------------------------------	---	---------

Данные обезличены в соответствии с ФЗ РФ №152
– ФЗ от 27.07.2006 года «О персональных данных».

Список Собственников помещений
многоквартирного дома № 43/2 по ул. Салмышская г. Оренбурга

№ квартиры, нежилого помещения	ФИО собственника паспортные данные	Площадь квартиры, нежилого помещения	Подпись
---	---------------------------------------	---	---------

Данные обезличены в соответствии с ФЗ РФ №152
– ФЗ от 27.07.2006 года «О персональных данных».

Список Собственников помещений
многоквартирного дома № 43/2 по ул. Салмышская г. Оренбурга

№ квартиры, нежилого помещения	ФИО собственника паспортные данные	Площадь квартиры, нежилого помещения	Подпись
---	---------------------------------------	---	---------

Данные обезличены в соответствии с ФЗ РФ №152
– ФЗ от 27.07.2006 года «О персональных данных».

Список Собственников помещений
многоквартирного дома № 43/2 по ул. Салмышская г. Оренбурга

№ квартиры, нежилого помещения	ФИО собственника паспортные данные	Площадь квартиры, нежилого помещения	Подпись	г. ания
---	---------------------------------------	---	---------	----------------

Данные обезличены в соответствии с ФЗ РФ №152
– ФЗ от 27.07.2006 года «О персональных данных».



Н.В. Логинова

общего
лым в