

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом № Раб 9-8

г. Михайловск

« 15 » сентября 2015 г.

МУП «Муниципальная управляющая компания города Михайловска», именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Директора Николаева Сергея Николаевича, действующего на основании Устава, с одной стороны и

владельца(ей) на основании св-во о рол права
Собственник 26 47 28

жилым (нежилым) помещением общей площадью 59,7 кв. метров, находящимся в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Ставропольский край, Шпаковский район, г. Михайловск, ул. Видеочай дом 9, квартира 8, именуемый в дальнейшем «Собственник», с другой стороны, далее именуемые, как «Стороны», заключили настоящий договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Целью Договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в многоквартирном доме, обеспечение сохранности надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества многоквартирного дома, его инженерных систем и оборудования мест общего пользования и придомовой территории, решение вопросов пользования указанным имуществом Собственниками помещений, избравшими форму управления многоквартирным домом посредством управляющей организации.

1.2. Настоящий договор заключен на основании ст. 162 Жилищного кодекса РФ, Ремонтная
все от 15 сентября 2015г.

1.3. Условия настоящего договора определены требованиями действующего законодательства Российской Федерации, организатором конкурса по выбору управляющей компании и являются одинаковыми для всех собственников помещения. Стороны при исполнении настоящего Договора руководствуются условиями настоящего Договора, Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом РФ, Жилищным кодексом РФ, «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», утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491, «Правилами пользования жилыми помещениями», утв. Постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 года № 25, Законом РФ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности» от 23.11.2009 N 261-ФЗ, Постановлением Правительства РФ от 06.05. 2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» и иных положений законодательства РФ, применимых к предмету настоящего Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. Управляющая компания по заданию Собственника обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, по надлежащему содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Ставропольский край, Шпаковский район, г. Михайловск, ул. Видеочай дом 9 (далее - Многоквартирный дом), а также обеспечивать предоставление Собственнику и иным пользователям в жилые и нежилые помещения (далее - Помещения) коммунальных услуг согласно настоящему Договору, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Многоквартирным домом деятельность, а Собственник обязуется оплачивать (юридическое лицо обеспечивать перечисление) Управляющей организации стоимость выполненных работы и оказанных услуги.

2.2. Состав общего имущества в Многоквартирном доме определяется в соответствии с действующим законодательством и указан в Приложении 1 к настоящему Договору.

2.3. Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме установлен в Приложении 2 к настоящему Договору.

Указанный перечень изменяется Управляющей компанией в следующих случаях:

- а) на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме при изменении состава общего имущества в Многоквартирном доме или с учетом иных законных обстоятельств;
- б) в одностороннем порядке в случае изменения действующего законодательства, в том числе Жилищного кодекса РФ и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Ставропольского края, регулирующих вопросы управления, содержания и текущего ремонта жилищного фонда и предоставления коммунальных услуг.

Об изменении перечня Управляющая компания обязана уведомить Собственника в двухнедельный срок до момента внесения изменений в состав соответствующих работ.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ОБЯЗАНА:

- 1) Качественно и в полном объеме осуществлять исполнение своих обязательств по управлению Многоквартирным домом, согласно условиям настоящего Договора.
- 2) Осуществлять исполнение обязательств в пределах полномочий, предусмотренных настоящим Договором.
- 3) Организовать выполнение работ и оказание услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, предоставить коммунальные услуги, путем заключения договоров от своего имени с обслуживающими организациями на отдельные виды работ и услуг по содержанию, текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, и с ресурсоснабжающими организациями на предоставление коммунальных услуг. При толковании понятия «ремонт общего имущества в многоквартирном доме» 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.
- 4) Контролировать и требовать надлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и прочими организациями, в том числе по объему, качеству и срокам оказания Собственнику жилищно-коммунальных услуг.
- 5) Принимать выполненные работы и оказанные услуги по договорам, указанным в п. 3.1.3.

- 6) Организовать начисление, сбор, перерасчет и перечисление платежей Собственника за содержание, текущий ремонт, коммунальные и прочие услуги, по договорам, указанным в п. 3.1.3., организовать подготовку платежных документов по оплате жилищно-коммунальных услуг.
- 7) Фиксировать факты неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств обслуживающими, ресурсоснабжающими и иными организациями, участвовать в составлении соответствующих актов.
- 8) Фиксировать факты причинения вреда Общему имуществу многоквартирного дома.
- 9) Производить проверку технического состояния Общего имущества.
- 10) Вести учет доходов и расходов по содержанию и ремонту общего имущества дома, коммунальным услугам.
- 11) Обеспечивать хранение проектной, технической, а также исполнительской и иной документации на Многоквартирный дом, вносить изменения и дополнения в указанную документацию в порядке, установленном законодательством РФ;
- 12) Организовывать аварийно-диспетчерское обслуживание, в том числе путем заключения договоров с подрядными организациями.
- 13) Вести прием и рассмотрение обращений, жалоб Собственника на действия (бездействие) обслуживающих, ресурсоснабжающих и прочих организаций; не позднее 30 рабочих дней со дня получения письменного заявления информировать заявителя о решении, принятом по заявленному вопросу.
- 14) Организовать ведение бухгалтерского, статистического и иного учета, оформление и хранение соответствующей документации.
- 15) Вести регистрацию и учет граждан, собственников жилого помещения, по месту проживания и месту пребывания в соответствии с «Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации» (Постановление Правительства РФ от 17.07.1995 № 713).
- 16) Вести учет выполненных работ по заявкам населения.
- 17) Информировать потребителя в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне Многоквартирного дома (в случае его личного обращения - немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг.
- 18) Информировать Собственника и пользователей помещений о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее, чем за сутки до начала перерыва, путем вывешивания объявлений на информационных стендах.
- 19) Производить в установленном законом порядке перерасчет размера платы за коммунальные услуги в случае нарушения установленного режима и качества предоставления коммунальных услуг.
- 20) При принятии общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решения о формировании фонда капитального ремонта многоквартирного дома на счете управляющей организации, открыть накопительный счет на капремонт в определенном общим собранием кредитном учреждении.
- 21) По решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в пределах финансирования, осуществляемого собственниками, выполнять работы по капитальному ремонту самостоятельно или путем заключения договоров с подрядными организациями на отдельные виды работ. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет Собственника на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении и оплате расходов на капитальный ремонт, принимаемого с учетом предложений Управляющей организации о необходимости и сроке начала капитального ремонта, необходимом объеме и стоимости работ, стоимости материалов, порядке финансирования ремонта, сроках возмещения расходов и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта, если иное не предусмотрено действующим законодательством. Денежные средства по статье «капитальный ремонт», оплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме поступают на счет Управляющей организации, носят накопительный характер, не могут быть израсходованы на иные нужды, кроме капитального ремонта без решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, принятого в соответствии с положениями Жилищного Кодекса РФ. Независимо от источников финансирования, капитальный ремонт осуществляется на основании акта осмотра, дефектной ведомости и локально-сметного расчета, составленных управляющей организацией.
- 22) В случае необходимости, информировать Собственников о состоянии общего имущества в Многоквартирном доме, а также представлять соответствующие предложения о текущем и капитальном ремонте общего имущества в Многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений, путем размещения данной информации в местах общего пользования многоквартирного дома, а также путем размещения информации на официальном сайте управляющей компании.
- 23) Вести обработку персональных данных в соответствии с действующим законодательством.

3.2. УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ИМЕЕТ ПРАВО:

- а) Самостоятельно выбирать организации, оказывающие услуги и выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества Многоквартирного дома, ресурсоснабжающие и иные организации, а также заключать договоры с такими организациями от своего имени, но за счет Собственника.
- б) Представлять интересы Собственника в органах государственной власти и местного самоуправления, контрольных, надзорных и иных органах, в судах общей юрисдикции, арбитражных судах, перед ресурсоснабжающими, обслуживающими и прочими организациями по вопросам, связанным с исполнением настоящего Договора.
- в) Хранить копии правоустанавливающих документов на помещения в Многоквартирном доме, а также документов, являющихся основанием для проживания граждан в данных помещениях.
- г) Реализовывать мероприятия по ресурсо- и энергосбережению.
- д) Выполнять дополнительные поручения по управлению домом при условии получения указаний от Собственников помещений за дополнительную плату.
- е) Ограничивать или приостанавливать подачу Собственнику коммунальных ресурсов по своему выбору в случае неполной оплаты Собственником одной или нескольких коммунальных услуг в порядке, установленном «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354.
- ж) распределять объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения.
- з) Принимать участие в общем собрании собственников жилых помещений, созываемом по их инициативе.
- и) Информировать надзорные и контролирурующие органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

- к) Совершать юридически значимые и иные действия, в целях исполнения настоящего Договора.
- л) Представлять интересы Собственников по защите их прав, связанных с обеспечением их жилищными, коммунальными и прочими услугами.
- м) Изменять перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома, а также стоимость услуг в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ.
- н) Организовывать выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома только в пределах порученных работ и собранных средств.
- о) При необходимости изменения тарифа на оказание услуг управления, не более одного раза в год, обращаться к председателю совета многоквартирного дома с требованием инициировать общее собрание собственников помещений по данному вопросу. При нерассмотрении данного вопроса на общем собрании в установленные законом сроки, управляющая компания имеет право в одностороннем порядке изменить тариф на услуги управления, но не более чем на величину официально установленной инфляции.
- п) В случае наличия задолженности Собственника, возникшей в результате несвоевременной оплаты услуг и работ по данному Договору, Управляющая компания может отказать Собственнику в услугах, оказываемых Управляющей компанией.
- р) Привлекать третьих лиц для исполнения своих обязательств в соответствии с Договором, при этом обязуется нести ответственность за действия третьих лиц как за свои собственные.

3.3. СОБСТВЕННИК ОБЯЗАН:

- 1) Своевременно в полном объеме в соответствии с условиями Договора вносить Управляющей компании плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также оплачивать предоставленные в Помещение коммунальные услуги, предусмотренные Договором.
- 2) Принимать меры по обеспечению соблюдения Пользователями (нанимателями) помещений действующих Правил пользования жилыми помещениями, утвержденными Постановлением правительства РФ от 21.01.2006 № 25.
- 3) Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.
- 4) Предоставить право Управляющей компании в интересах и от имени Собственника заключать договоры, направленные на достижение целей настоящего Договора (включая договоры на предоставление коммунальных ресурсов) с любыми организациями, предприятиями, учреждениями, органами власти РФ и органами местного самоуправления, в том числе права на обработку персональных данных Собственника в целях исполнения настоящего Договора.
- 5) Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без уведомления Управляющей компании.
- 6) Не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в нарушение установленного Законом порядка.
- 7) Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей компании, а также организаций, обслуживающих многоквартирный дом, для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого осмотра и ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.
- 8) В период с 15 по 20 число каждого месяца передавать установленным способом показания индивидуальных приборов учета в Управляющую компанию.
- 9) Не производить слив воды из системы и приборов отопления.
- 10) Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее собственнику, дееспособных граждан с условиями настоящего Договора.
- 11) Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.
- 12) Собственник обязан информировать Управляющую компанию о возможных способах связи с ним или иными указанными Собственником лицами в целях исполнения Договора, а так же на случай возникновения аварийной ситуации в его отсутствие, предоставив свой контактный телефон или телефон своего представителя. В противном случае при возникновении опасности причинения вреда жизни, здоровью, имуществу проживающих граждан представители Управляющей компании вправе, для устранения возникшей опасности и проведения ремонтных работ, проникнуть в квартиру либо помещение Собственника без его разрешения, в присутствии представителя правоохранительных органов и не менее двух свидетелей из числа проживающих в доме, и с условием составления акта о проникновении и выполненных ремонтных работах.
- 13) Для исполнения обязанности управления предоставить свои паспортные данные и сведения о документе, подтверждающем право владения имуществом в многоквартирном доме.
- 14) В целях исполнения настоящего Договора предоставляет Управляющей компании право на обработку своих персональных данных в соответствии с п. 9 ФЗ от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных». Уведомлять Управляющую компанию или указанную Управляющей компанией специализированную организацию о смене Собственника в случае приобретения права собственности на Помещение, изменении доли в общем имуществе собственников помещений в Многоквартирном доме в пятидневный срок с момента регистрации указанной сделки, а также об изменении количества зарегистрированных (проживающих) лиц в занимаемом жилом помещении, необходимости перерасчета платы за недополученные коммунальные услуги, о сдаче жилого помещения в наем (поднаем).

3.4. СОБСТВЕННИК ИМЕЕТ ПРАВО:

- 1) Требовать от Управляющей компании надлежащего выполнения работ и услуг по настоящему Договору.
- 2) В пределах, установленных законодательством, требовать и получать у Управляющей компании информацию о качестве, объемах, сроках и стоимости выполнения работ и оказания услуг по настоящему Договору, в т.ч. ежегодно в течение первого квартала текущего года получать в Управляющей компании письменный отчет о выполнении Договора за предыдущий год.
- 3) Требовать от Управляющей компании возмещения убытков и вреда, причиненных вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения последним своих обязанностей по Договору.
- 4) Инициировать и проводить общие собрания собственников помещений в Многоквартирном доме для рассмотрения вопросов, связанных с исполнением Договора, в том числе рассмотрения отчета, представленного Управляющей компанией во исполнение п. 3.1.21 настоящего Договора, и с учетом соответствующих решений таких собраний направлять предложения по предмету Договора Управляющей компании, а также по иным вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания собственников помещений, предусмотренным статьей 44 Жилищного Кодекса Российской Федерации.

4. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ ПО ДОГОВОРУ

4.1. Собственник и иные пользователи ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за расчетным, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за оказанные услуги и выполненные работы по управлению многоквартирным домом, по содержанию и текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме, а также за предоставление коммунальных услуг в Помещении Многоквартирного дома, в соответствии с выставленным Управляющей компанией платежным документом (для физических лиц и их представителей) и документами, подтверждающими выполнение работ и оказание услуг (для юридических лиц).

4.2. Плата за услуги (работы), выполняемые Управляющей компанией в Многоквартирном доме, включает в себя: плату за услуги и работы по содержанию, текущему ремонту общего имущества в Многоквартирном доме (Жилищные услуги) и плату за коммунальные услуги.

4.3. Размер платы по Договору может быть изменен на основании нормативно-правовых актов органов государственной власти и местного самоуправления, либо на основании соглашения сторон по настоящему Договору.

4.4. Размер платы за жилищные услуги определяется в соответствии с тарифными ставками, установленными органами государственной власти и органами местного самоуправления и Правил расчета платы за коммунальные услуги, регулируемых Правительством Российской Федерации.

4.5. Размер платы за услуги по холодному и горячему водоснабжению, водоотведению, отоплению, электроснабжению определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - в установленном законодательством порядке. Управляющая компания обязана информировать Собственника об изменении размера платы не позднее, чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата.

4.6. Плата за жилищные и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных Управляющей компанией не позднее 5 (пятого) числа месяца, следующего за расчетным.

4.7. Неиспользование Собственниками и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилищные и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утверждаемом Правительством Российской Федерации.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Убытки, понесенные Собственником или Управляющей компанией в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются в соответствии с действующим законодательством.

5.2. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ и настоящим Договором.

5.3. Управляющая компания несет ответственность за:

- вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Собственника;

- убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств по настоящему Договору.

5.4. Управляющая компания не несет ответственности за все виды ущерба, возникшего не по ее вине.

5.5. В случае если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством Российской Федерации о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, что подтверждается предписанием, выданным органами, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, а Собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов в соответствии с п. 20 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

5.6. Собственник несет ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ при выявлении факта порчи общего имущества в многоквартирном доме или имущества других собственников при несоблюдении им своих обязательств, предусмотренных п. 3.3. настоящего Договора.

5.7. При нарушении Собственником обязательств, предусмотренных п. 3.3. настоящего Договора, последний несет ответственность перед Управляющей компанией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате допущенных нарушений, в т.ч. аварийных и иных ситуаций.

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

5.9. При возникновении обстоятельств, которые делают полностью или частично невозможным исполнение условий настоящего Договора одной из сторон, а именно: пожар, стихийное бедствие, военные действия всех видов, изменение действующего законодательства и другие возможные обстоятельства непреодолимой силы, не зависящие от Сторон, сроки выполнения обязательств продлеваются на то время, в течение которого действуют эти обстоятельства.

5.10. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют в течение более двух месяцев, любая из Сторон вправе отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по настоящему Договору, причем ни одна из Сторон не может требовать от другой возмещения возможных убытков.

5.11. Сторона, оказавшаяся не в состоянии исполнять свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению этих обязательств.

5.12. В случае нарушения собственником сроков внесения платежей, установленных разделом 4 Договора, Управляющая компания вправе взыскать с него пени в размере, установленном действующим законодательством. Размер пени указывается в счете, ежемесячно выставляемом Управляющей компанией, и подлежит уплате собственником одновременно с оплатой услуг в соответствии с разделом 5 договора.

5.13. При выявлении Управляющей компанией факта проживания в квартире собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по договору Управляющая компания после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения собственника вправе, в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

6. СРОК ДЕЙСТВИЯ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

6.1. Настоящий Договор заключен сроком на 3 (три) года и вступает в силу со дня его подписания Сторонами. Срок действия настоящего Договора пролонгируется на тот же срок в случае, если за месяц до окончания срока действия настоящего Договора не одна из Сторон не заявит о его расторжении. Собственник вправе направить заявление о расторжении Договора только на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме.

6.2 Управляющая компания приступает к предоставлению коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме с даты, заключения договора управления многоквартирным домом, _____, но не ранее даты начала поставки коммунального ресурса по договору о приобретении коммунального ресурса, заключенному управляющей организацией с ресурсоснабжающей организацией.

6.3. Настоящий Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению Сторон или по основаниям, предусмотренным законодательством РФ.

7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕМ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ ЕЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ

7.1. Контроль за деятельностью Управляющей компании в части исполнения настоящего Договора осуществляется Собственниками, советом многоквартирного дома и/или лицами, уполномоченными общим собранием собственников, а также иными компетентными органами в соответствии с действующим законодательством. Контроль осуществляется Собственниками (уполномоченными им лицами, советом многоквартирного дома) в пределах полномочий, установленных действующим законодательством и настоящим Договором, в том числе путем:

- 1) получения от Управляющей компании информации в составе, порядке, в сроки и способами, установленными для ее раскрытия действующим законодательством;
- 2) проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ;
- 3) участия в осмотрах общего имущества с целью подготовки предложений по ремонту;
- 4) участие в составлении актов о нарушении условий Договора;
- 5) инициирования общего собрания собственников.

7.2. Управляющая компания ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении Договора управления за предыдущий год. Отчет предоставляется в письменной форме и вывешивается на входах в подъезды дома и размещается на сайте Управляющей организации.

7.3. 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. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Споры, возникающие при исполнении обязательств по настоящему Договору, решаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае не достижения согласия путем переговоров Сторона обязуется направить другой стороне письменную претензию.

8.3. В случае невозможности разрешения спора мирным путем, спор передается на рассмотрение суда в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу для каждой из Сторон.

9.2. Все Приложения к настоящему Договору являются его неотъемлемой частью.

9.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются действующим законодательством РФ.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Управляющая компания:

МУП «Муниципальная управляющая компания города Михайловска»
Ставропольский край, Шпаковский район, г. Михайловск, ул. Фрунзе, дом 9
Тел. Офис 8-988-76-77-800
Тел. Аварийной службы 8-988-76-77-808
Веб сайт - <http://mih26.umi.ru/>
Электронная почта - muk.mih26@mail.ru
ИНН 2623804170
ОГРН 1142651029212
р/счет 40702810400040010268
в «Ставропольпромстройбанке-ОАО»
БИК 040702760
Корр. Счет 30101810500000000760

Собственник:

Николаев С.Н.
Николаев С.Н.

Директор МУП «Муниципальная управляющая компания города Михайловска»



/С.Н. Николаев

Николаев С.Н.
Николаев С.Н.

СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА
по адресу: г. Михайловск, ул. Рабочая дом 9

I. Общие сведения

2.	Год постройки		1964	
5.	Год последнего капитального ремонта		—	
6.	Количество этажей		3	
7.	Наличие подвала		есть	
11.	Количество квартир		24	
12.	Количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества		—	
16.	Площадь:			
	а) многоквартирного дома с лоджиями, балконами, шкапами, коридорами и лестничными клетками		1522	кв. м
	б) жилых помещений (общая площадь квартир)		1078,3	кв. м
17.	Количество подъездов		2	шт.

ПЕРЕЧЕНЬ
обязательных работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу г. Михайловск, ул. Рабочая д. 9, являющийся предметом конкурса

№	Наименование работ и услуг	единица измерения	Периодичность	Кол-во	Результат выполнения работ и услуг	Факторы, определяющие выбор работы (услуги)	Гарантийный срок	Стоимость, рублей за 1 кв. метр общей площади
1	УСЛУГИ УПРАВЛЕНИЯ, в т.ч.:	единиц	дней	365				
1.1	разработка планов работ по МКД на предстоящий год и контроль их выполнения	единиц	год	1				
1.2	подготовка и проведение собраний собственников помещений МКД (плановое)	единиц	год	1				
1.3	подготовка и проведение собраний собственников помещений МКД (внеплановое)	единиц	год	По мере необходимости	Организация процесса управления МКД в соответствии с требованиями, определенными Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. N 416 г. и др. законодательными актами РФ	Услуга обязательна для каждого МКД, в соответствии со ст. 162 ЖК РФ	Гарантийный срок не предусмотрен	3,10
1.4	проведение плановых технических осмотров МКД	единиц	год	2 (весна, осень), по графику				
1.5	проведение внеплановых технических осмотров МКД (частичных)	единиц	год	По мере необходимости				
1.6	договорная работа с ресурсоснабжающими организациями и подрядчиками, контроль за исполнением условий договоров	единиц	дней	365				
1.7	Ведение лицевых счетов собственников, выдача справок (в рабочие дни по мере обращения)	единиц	дней	в рабочие дни УК				
1.8	Взыскание дебиторской задолженности за жилищно-коммунальные услуги и представительство в суде организации работы по начислению, сбору и перечислению	единиц	дней	в рабочие дни УК				
1.9	поставщикам услуг платы за ЖКУ	единиц	дней	в рабочие дни УК				

1.10	организация бухгалтерского и финансового учета по МКД	единиц	дней	в рабочие дни УК				
1.11	ведение технической документации МКД	единиц	дней	в рабочие дни УК			Гарантийный срок 1 год	
2	ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ И ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД	единиц	дней	365			Гарантийный срок не предусмотрен	
2.1	профилактический осмотр подвальных помещений, стен и фасада, перекрытий, крыши, оконных и дверных заполнений, полов, лестниц, козырьков над входами в подъезды, внутренняя отделка общего имущества	единиц	год	2		постоянная готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи ресурсов) коммунальным гражданам, проживающим в МКД	Услуга обязательна для каждого МКД при наличии указанных сетей, в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утв. Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170	3,58
2.2	Планово-предупредительный ремонт подвальных помещений, стен и фасада, перекрытий, крыши, оконных и дверных заполнений, полов, лестниц, козырьков над входами в подъезды, внутренняя отделка общего имущества	единиц	год	1 (по согл. плану)			Гарантийный срок не предусмотрен	
2.3	Осмотр общедомовых сетей водоснабжения и канализации	единиц	год	2			Гарантийный срок не предусмотрен	
2.4	Планово-предупредительный ремонт общедомовых сетей водоснабжения и канализации	единиц	год	1 (по плану)			Гарантийный срок не предусмотрен	
2.5	осмотр общедомовых сетей отопления.	единиц	год	2			Гарантийный срок не предусмотрен	
2.6	ремонт-ревизия, промывка, испытание, регулировка, наладка систем отопления, текущий ремонт общедомовых сетей отопления.	единиц	год	1 (по плану)			Гарантийный срок не предусмотрен	
2.7	осмотр общедомовых сетей электроснабжения	единиц	год	2			Гарантийный срок не предусмотрен	
2.8	планово-предупредительный ремонт, ремонт-ревизия общедомовых сетей электроснабжения	единиц	год	1 (по плану)			Гарантийный срок не предусмотрен	
2.9	Внеплановый ремонт систем подвальных помещений, стен и фасада, перекрытий, крыши, оконных и дверных заполнений, полов, лестниц, козырьков над входами в подъезды и общедомовых сетей	единиц	год	по мере необходимости			Гарантийный срок определяется индивидуально по работам	
3	АВАРИЙНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ВНУТРИДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ И ОБОРУДОВАНИЯ В МЕСТАХ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ	единиц	дней	365, круглосуточно		Устранение аварийных ситуаций	Услуга обязательна для каждого МКД. Постановление Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. N 416	1,20
4	ОБСЛУЖИВАНИЕ И САНИТАРНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД	единиц	месяц	по нормативу		Содержание общего домового имущества в соответствии с требованиями санитарных норм и правил	Услуга обязательна для каждого МКД, в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», утв. Постановлением Госстроя РФ от	3,07
4.1	сухая уборка и мойка пола лестничных площадок и маршей, а также обметание пола и стен, подоконников, отопительных приборов и т.д.	единиц	дней	5				
4.2	мокрая уборка и мойка пола лестничных площадок и маршей	единиц	дней	10				
4.3	мытьё окон, влажная протирка стен, плафонов, подоконников, отопительных приборов, шкафов для электросчётчиков, почтовых ящиков и др.	единиц	год	2				

5	СОДЕРЖАНИЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ	единиц	месяц	по нормативу		27 сентября 2003 г. N 170		
5.1	Уборка придомовой территории в холодный период: подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см в дни снегопада	единиц	месяц	по нормативу		Услуга обязательна для каждого МКД, в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», Утв. Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170	гарантийный срок не установлен	1,95
	сдвигание свежевыпавшего снега толщиной слоя свыше 2 см во время снегопада	единиц	сутки	1				
	посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами во время гололеда	единиц	час	Через 3				
	очистка территории от наледи и льда во время гололеда	единиц	сутки	1				
	подметание территории в дни без снегопада	единиц	сутки	3				
	очистка урн от мусора	единиц	сутки	2				
	уборка контейнерных площадок	единиц	сутки	1				
5.2	Уборка придомовой территории в теплый период: подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	единиц	месяц	по нормативу				
	очистка урн от мусора	единиц	сутки	2				
	уборка контейнерных площадок	единиц	сутки	1				
	покос травы и обрезка кустарников	единиц	сезон	2 раза в сезон				
6	ДЕРАТИЗАЦИЯ И ДЕЗИНСЕКЦИЯ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ	единиц	год	1		Услуга обязательна для каждого МКД, в соответствии с САНПИН 3.5.2.1376-03	гарантийный срок не установлен	0,30
7	УСЛУГИ СТОРОННИХ ОРГАНИЗАЦИЙ	единиц	год	по отдельному договору и графику		Услуга обязательна для каждого МКД	гарантийный срок устанавливается договорами	0,34
8	СБОР И ВЫВОЗ ТВЕРДЫХ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ ОТ НАСЕЛЕНИЯ	единиц	месяц	по отдельному договору и графику		Услуга обязательна для каждого МКД, в соответствии с «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», Утв. Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170	гарантийный срок не установлен	-
ВСЕГО		строка 1+ строка 2 + строка 3 + строка 4 + строка 5 + строка 6 + строка 7						13,54



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.