Договор №Д8/19
управления многоквартирным домом

пгт. Шерегеш «08» ноября 2019 г.

Собственники помещений многоквартирного дома, расположенного по адресу: ***Кемеровская область, пгт. Шерегеш, ул. Дзержинского, д. 8,*** согласно доверенности на имя ***Шульца Александра Александровича,*** именуемые в дальнейшем «Собственники» (Приложение № 5 к настоящему договору), именуемые в дальнейшем «Собственники» с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Горизонт», именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Кодряну Ирины Александровны, действующей на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. Настоящий Договор заключен по инициативе Собственников помещений на условиях согласованных с Управляющей организацией, является договором с множественностью лиц со стороны Собственников помещений и содержит условия одинаковые для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

1.2. Управление многоквартирным домом осуществляется в соответствии с требованиями законодательства о предоставлении коммунальных услуг и надлежащем содержании общего имущества в многоквартирном доме.

1.3. Настоящий Договор является договором смешанного вида с особым правовым режимом, т.к. включает в себя элементы разных видов договоров.

1.4. Работы по текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества выполняются управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений.

1.5. Перечни, сроки оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества формируются в соответствии с требованиями действующего законодательства, результатами осмотров общего имущества и составляются на срок действия договора, но не менее чем на один год.

1.6. С целью соблюдения минимальных условий санитарно-эпидемиологического благополучия, до формирования земельного участка, санитарная уборка придомовой территории осуществляется в ранее установленных (фактических) границах землепользования, если иное не установлено решением общего собрания Собственников.

1.7. Управляющая организация предоставляет услуги по содержанию и текущему ремонту в границах эксплуатационной ответственности. Состав общего имущества, подлежащий управлению определяется из состава общего имущества, утвержденного Собственниками помещений на общем собрании, и включает в себя только имущество, в части которого выполняются работы и оказываются услуги. Стороны согласовали, что если Собственники помещений на общем собрании не установили состав общего имущества, то такой состав имущества определяется п. 2-9 Постановления Правительства от 13 августа 2006 г. N 491.

1.8. Контроль исполнения договорных обязательств управляющей организацией, подписание актов выполненных работ и оказанных услуг, а также иных актов осуществляет уполномоченное Собственниками лицо (председатель совета дома, члены совета дома), если иное не установлено настоящим Договором.

1.9. В случае если уполномоченное Собственниками лицо не может исполнять свои обязанности (командировка, отпуск, болезнь и пр.) либо не выбрано, или отказалось быть уполномоченным лицом, то его обязанности временно (до выбора нового уполномоченного лица) могут быть исполнены членом совета дома, а при их отсутствии одним из Собственников в многоквартирном доме.

1.10. Управляющая организация ежеквартально оформляет акты выполненных работ и оказанных услуг в двух экземплярах. Уполномоченное собственниками лицо в 7-ми дневный срок подписывает акты и возвращает один экземпляр Управляющей организации. Если в указанный срок Управляющая организация не получила мотивированный отказ от приёмки работ (услуг), то работы (услуги) считаются принятыми и подлежат оплате.

1.11. Собственники помещений согласны приобретать коммунальные услуги.

1.12. Согласно ст.247 ГК РФ предоставление в пользование части общего имущества многоквартирного жилого дома осуществляется на основании решения общего собрания собственников.

1.13. Собственник муниципального имущества переуступает Управляющей организации право требования исполнения обязательств лицами, пользующимися помещениями Собственника (нанимателями), в части своевременной оплаты услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, а также оплаты коммунальных услуг.

1.14. Определение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях осуществляется в соответствии с приложением 1 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354 и ГОСТ 30494-2011 Межгосударственный стандарт «Здания и общественные параметры микроклимата в помещениях» при условии выполнения Собственниками помещений мероприятий по утеплению помещений.

1.15. Сведения о Собственниках помещений и лиц, проживающих в помещении Собственника, меры социальной поддержки, характеристики помещений и виды представляемых коммунальных услуг указаны в

документации на многоквартирный дом (лицевые счета, карточка собственника помещения, правоустанавливающие документы и пр.).

1.16. В состав работ по содержанию общего имущества входят работы, предусмотренные приложениями № 2, 4, 9 Постановления Госстроя России от 27 сентября 2003 г. N 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», а также работы, включенные в состав работ по содержанию общего имущества Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

1.17. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняемые управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений (по результатам осмотров общего имущества) приведены в **Приложении № 3** к настоящему Договору.

1.18. Критерии (индикаторы) отнесения работ по текущему ремонту, выполняемых на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД приведены в **Приложении № 4** к настоящему Договору.

2. Предмет договора

2.1. Управляющая организация по заданию Собственников помещений в течение срока действия договора за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, оказывать дополнительные услуги и выполнять работы, в том числе по текущему ремонту общего имущества, а также осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляются Управляющей организацией самостоятельно либо путем привлечения третьих лиц.

2.3. Собственник помещения дает согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего договора в части начислении платежей. Управляющая организация несет установленную законом ответственность за ненадлежащее использование, утрату, несанкционированную передачу другим лицам информации о персональных данных согласно Федеральному закону «О защите персональных данных».

3. Права и обязанности Управляющей организации

3.1. Управляющая организация обязана:

3.1.1. Оказывать услуги и выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренные действующим законодательством и настоящим Договором.

3.1.2. Своевременно информировать Собственников через объявления на подъездах:

- о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей;
- о планово-предупредительном ремонте инженерных сетей в срок не позднее 1 календарного дня до даты начала работ.

3.1.3. Организовать и контролировать ведение базы данных по лицевым счетам собственников и нанимателей, отдельных счетов по поступлению денежных средств от собственников, нанимателей и арендаторов по оплате за выполненные работы и оказанные услуги.

3.1.4. Составлять комиссионные акты по фактам причинения вреда имуществу Собственников, по фактам оказания услуг и (или) выполнения работ по обслуживанию общего имущества многоквартирного дома ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

3.1.5 Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора.

3.1.6. Осуществлять аварийно-диспетчерское обслуживание, в том числе по заявкам Собственников.

3.1.7. Предоставлять уполномоченному собственниками лицу (председателю совета, а в его отсутствие одному из членов совета МКД), в первый квартал текущего года за прошедший, письменный отчет об исполнении условий настоящего договора, а при его отсутствии разместить отчет на сайте управляющей организации. Отчет должен содержать следующие сведения: сумма средств Собственников, начисленных и поступивших Управляющей организации в отчетный период, перечень исполненных Управляющей организацией обязательств (работ и услуг), а также сумма средств, оставшаяся в связи с неисполнением обязательств.

3.1.8. Проинформировать уполномоченное собственниками лицо об истечении сроков эксплуатационной надежности общего имущества.

3.1.9. Обеспечить конфиденциальность персональных данных Собственника помещения и безопасности этих данных при их обработке.

3.1.10. В случае поручения обработки персональных данных по договору другому лицу, Управляющая организация обязана включить в такой договор в качестве существенного условия обязанность обеспечения указанным лицом конфиденциальности персональных данных и безопасности персональных данных при их обработке.

3.1.11. Вручить Собственникам помещений Руководство по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них, а также выдать уведомления по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков.

3.1.12. При определении размер платы за содержание и ремонт жилого помещения Управляющая организация обязана учитывать средства, полученные за счет использования общего имущества.

3.1.13. Совершить мероприятия необходимые для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме при письменном обращении собственников помещений, обладающих не менее 10% голосов от общего количества голосов в многоквартирном доме.

3.2. **Управляющая организация вправе**:

3.2.1. В случае возникновения обстоятельств угрожающих жизни и здоровью граждан, сохранности имущества, самостоятельно определить очередность и сроки выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

3.2.2. Выполнить работы и оказать услуги, не предусмотренные в составе перечней работ и услуг, утвержденных общим собранием, если необходимость их проведения вызвана необходимостью устранения угрозы жизни и здоровья, проживающих в МКД, устранением последствий аварий или угрозы наступления ущерба общему имуществу Собственников помещений, а также в связи с предписанием надзорного (контрольного) органа (ГЖН, ГПН, Роспотребнадзор и др.), о чем управляющая организация обязана проинформировать Собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества (капитальному ремонту). Неисполненные обязательства подлежат переносу на следующий год. Информирование Собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на входных дверях каждого подъезда.

3.2.3. Принимать решение об ограничении или приостановлении предоставления услуг по Договору управления в случае наличия задолженности по ежемесячным платежам в течение шести месяцев подряд после предварительного письменного уведомления должника.

3.2.4. Взыскивать с Собственника в установленном порядке задолженность по оплате, пени за просрочку платежей, причиненные убытки.

3.2.5. С согласия Собственников помещений инвестировать собственные средства управляющей компании в общее имущество с их последующим возмещением Собственниками.

3.2.6. По поручению Собственников предоставлять в пользование третьим лицам общее имущество в МКД (пользование, аренду, размещение рекламной продукции и др.).

3.2.7. Информировать надзорные органы о несанкционированном переустройстве и перепланировке помещений, общего имущества, а также об использовании их не по назначению.

3.2.8. Осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу представителю для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

3.2.9. Оказывать Собственникам дополнительные услуги или выполнить другие работы в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг или выполнения работ возникла при исполнении основных обязательств. Если Собственники не примут решение о дополнительном финансировании, то выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Не обеспеченные финансированием работы и услуги подлежат включению в перечень работ и услуг следующего года.

3.2.10. Направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

3.2.11. Предложить собственникам помещений дополнительные работы по текущему ремонту при наличии условий, указанных в **приложении № 4** к настоящему Договору.

3.2.12. Инициировать общее собрание собственников помещений для исполнения условий настоящего договора.

3.2.13. Заключить Соглашение о порядке взаимодействия управляющей организации с уполномоченным собственниками помещений лицом.

4. Права и обязанности Собственников

4.1. Собственники обязаны:

4.1.1. Своевременно и полностью вносить оплату по настоящему Договору. Внесение платы должно производиться ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, по реквизитам и в размере, указанным в платежном документе (счет – квитанция).

4.1.2. Представлять Управляющей организации информацию о лицах (контактные телефоны, адреса), имеющих доступ в помещение Собственника в случае его временного отсутствия на случай проведения аварийных работ, а в случае не предоставления такой информации возместить причиненный ущерб гражданам и (или) юридическим лицам и их имуществу.

4.1.3. Соблюдать права и законные интересы соседей, не допускать выполнения в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче помещений, либо создающих повышенный шум или вибрацию, соблюдать тишину в помещениях многоквартирного дома с 22-00 до 7-00 час, не нарушать нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях.

4.1.4. Обеспечить доступ в жилое (нежилое) помещение представителей Управляющей организации, а также уполномоченных ею лиц для осмотра внутридомового и внутриквартирного оборудования, выполнения необходимых ремонтных работ; работ по ликвидации аварии.

4.1.5. Извещать Управляющую организацию об изменении числа проживающих, в том числе временно проживающих в жилых помещениях лиц, вселившихся в жилое помещение в качестве временно проживающих граждан на срок более 3-х дней не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета.

4.1.6. Производить оплату за жилое (нежилое) помещение в порядке и в сроки, которые установлены настоящим Договором.

4.1.7. Исполнять требования, предусмотренные в Руководстве по пользованию помещениями в жилых и многоквартирных домах и оборудованием, расположенным в них, правила пользования жилым помещением, правила содержания общего имущества, а также требования Управляющей организации указанные в уведомлении по устранению выявленных в процессе осмотра помещения недостатков, в том числе:

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;

в) не загромождать подходы к инженерным коммуникациям и запорной арматуре, не загромождать и не загрязнять своим имуществом, строительными материалами и (или) отходами эвакуационные пути и помещения общего пользования;

г) не допускать производства в помещении работ или совершения других действий, приводящих к порче общего имущества Многоквартирного дома;

д) не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 22.00 ч до 7.00 ч (при производстве ремонтных работ – с 8.00 ч до 20.00 ч);

е) согласовывать с Управляющей организацией проведение работ по ремонту помещений, инженерных систем, переустройству и перепланировке помещений;

ж) с целью обеспечения сохранности общего имущества многоквартирного дома, его строительных конструкций и зеленых насаждений, соблюдения правил благоустройства, обеспечения безопасности граждан, и обеспечения безопасности имущества самих собственников не допускать: 1) подъезд и парковку личного автотранспорта на расстоянии ближе, чем 5 метров от стены многоквартирного дома; 2) парковку и движение автотранспорта по газонам и детским площадкам 3) сообщать в диспетчерскую службу управляющей компании о подобных фактах, а также принимать меры воздействия к владельцам личного автотранспорта, нарушающим правила парковки и благоустройства на придомовой территории;

з) соблюдать права, свободы и законные интересы других собственников помещений;

и) соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, электромеханическими, газовыми и другими приборами;

к) не нарушать имеющиеся схемы учета и поставки Коммунальных слуг.

4.1.8. При заключении договоров социального найма или найма в период действия настоящего договора Собственник муниципальных помещений обязан информировать нанимателей об условиях настоящего договора.

4.1.9. Представить в Управляющую организацию копию правоустанавливающего документа на жилое помещение и оригинал для сверки.

4.1.10. Для исполнения договорных обязательств Собственники помещений предоставляют следующие персональные данные: фамилия, имя, отчество, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное положение, сведения о наличии льгот, сведения о зарегистрированном в МКД праве собственности на жилое помещение, сведения о проживающих в помещении лицах и иные данные, необходимые для реализации настоящего Договора в части начисления платежей.

4.1.11. Собственник муниципальных помещений по настоящему договору действует в интересах нанимателя и за его счет.

4.1.12. Немедленно сообщать Управляющей организации о сбоях в работе инженерных систем и оборудования и других неисправностях общего имущества, в необходимых случаях сообщать о них **в аварийно-диспетчерскую службу *(тел.8-960-924-24-14).***

4.1.13. Ознакомить всех совместно проживающих с ним граждан с условиями настоящего Договора.

4.1.14. Собственники нежилых помещений обязаны заключать договор на вывоз твердых бытовых отходов и вывоз крупногабаритного мусора со специализированной организацией.

4.1.15. Предоставить оператору по приему платежей (***Общество с ограниченной ответственностью «Расчетно-кассовый центр» Таштагольского муниципального района, г. Таштагол, ул. Поспелова,29***) сведения о

наличии и типе установленных индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, дату и место их установки (введения в эксплуатацию), дату опломбирования прибора учета заводом-изготовителем или организацией, осуществлявшей последнюю поверку прибора учета, а также установленный срок проведения очередной поверки.

4.1.16. Утеплять помещение при подготовке к зимней эксплуатации.

4.1.17. В случае принятия Собственниками решения на общем собрании об одностороннем отказе от исполнения настоящего договора управления, выборе иной управляющей организации, либо иного способа управления, Собственники обязаны возместить управляющей организации все понесенные ей затраты в полном объеме за весь период действия настоящего договора, которые Собственниками ко дню расторжения договора не были возмещены.

4.2.Собственники имеют право:

4.2.1. Потребовать произвести перерасчет платы по договору вследствие отсутствия или ненадлежащего качества предоставления услуг и работ.

4.2.2. По согласованию с Управляющей организацией погасить имеющуюся задолженность работами по благоустройству территории, прилегающей к многоквартирному дому, а также другими работами.

4.2.3. Не принять письменный отчет Управляющей организации в течение месяца с момента его предоставления при наличии документов, подтверждающих факты неисполнения договорных обязательств.

4.2.4. В согласованные с Управляющей организацией сроки - проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ или поручить проверку уполномоченному собственниками лицу.

4.2.5. Требовать от Управляющей организации, в части взятых ею обязательств, устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.2.6. Производить оплату услуг и работ по настоящему Договору авансом за несколько месяцев вперед.

4.2.7. Предоставить показания приборов учета (индивидуальных, квартирных) оператору по приему платежей (***Общество с ограниченной ответственностью «Расчетно-кассовый центр» Таштагольского муниципального района, г. Таштагол, ул. Поспелова,29***). Предоставление показаний приборов учета осуществляется в период 25-30 числа текущего месяца, если иное не установлено решением общего собрания.

5. Порядок определения цены договора

5.1. Цена договора управления, включает в себя стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Стоимость работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества определяется как произведение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме на общую площадь жилых и нежилых помещений.

5.2. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, а также перечни таких работ и услуг устанавливаются решением общего собрания Собственников помещений с учетом предложений управляющей организации, а также с учетом поощрений для совета МКД, которое ежемесячно распределяется между Собственниками и предъявляется им к оплате в структуре ежемесячного платежа (при принятии такого решения на общем собрании собственников). Размер платы за содержание и ремонт общего имущества, а также перечни работ и услуг устанавливаются общим собранием собственников помещений. При отсутствии решения Собственников об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества, такой размер устанавливается органами местного самоуправления.

5.3. Не подлежат отдельному утверждению перечни работ и услуг текущего ремонта, входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества.

5.4. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества рассчитывается на срок действия договора управления и подлежит актуализации один раз в год.

5.5. Собственники помещений не вправе требовать изменения размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

5.6. Плата за содержание и ремонт, а также коммунальные услуги вносится Собственниками ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим, в соответствии с единым платежным документом, предъявляемым Управляющей организацией либо уполномоченным ею лицом не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим. Порядок, форма и место внесения платежа определяется платежным документом.

5.7. Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, и рассчитывается по тарифам, установленным уполномоченными органами.

5.8. Информацию об изменении оплаты, Собственники получают в счете-квитанции на оплату. Место внесение платежей указано в платежном документе.

5.9. Размер платы для Собственников жилых и нежилых помещений за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения.

6. Ответственность Сторон

6.1. Собственники несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества в соответствии с действующим законодательством РФ и договором.

6.2. Разграничение эксплуатационной ответственности приведено **в приложении №2** к настоящему Договору.

6.3. При несвоевременном внесении (невнесении) оплаты по договору Собственники оплачивают пени в порядке, установленном жилищным законодательством РФ.

6.4. Ни одна из сторон не несет ответственность за несвоевременное и ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору, если такое неисполнение вызвано обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажорными обстоятельствами): землетрясения, наводнения, другие стихийные бедствия, военные действия, решения государственных органов, иные обстоятельства, не зависящие от воли сторон, если такие обстоятельства непосредственно влияют на исполнение обязательств по настоящему договору, и если они возникли после подписания настоящего договора. Форс- мажорные обстоятельства могут быть признаны при взаимном согласии сторон, в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон.

6.5. Управляющая организация не несет ответственность за техническое состояние общего имущества многоквартирного дома, которое существовало до момента заключения настоящего Договора.

6.6. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации.

6.7. Собственники помещений несут ответственность за последствия отказа от доступа в свое помещение для проведения работ и оказания услуг по надлежащему содержанию общего имущества в помещении и устранение аварий в объеме возникших убытков.

6.8. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу и третьим лицам, если он возник в результате:

- действий (бездействий) Собственников и лиц, проживающих в помещениях Собственников;
- использованием Собственниками общего имущества не по назначению и с нарушением действующего законодательства;
- не обеспечением Собственниками своих обязательств, установленных настоящим Договором.
- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

7. Заключение договора, срок действия договора, дополнение и изменение к договору

7.1. Настоящий Договор и приложения к нему считается подписанным с момента его акцептования (утверждения) Собственниками помещений на общем собрании таких собственников или уполномоченным собственниками лицом или платежом и вступает в силу с «01» декабря 2019 г. и действует до «31» декабря 2022 г.

7.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительных соглашений в письменной форме, подписываются сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего договора.

7.3. При отсутствии письменного отказа одной из сторон от пролонгации настоящего Договора или его пересмотре за один месяц до его окончания настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

8. Условия и порядок расторжения договора

8.1. Управляющая организация вправе расторгнуть настоящий Договор в связи с существенным изменением обстоятельств, предусмотренных гражданским и жилищным законодательством, а также при систематическом неисполнении Собственниками помещений обязательств по оплате за выполненные работы и оказанные услуги: неплатежи Собственников помещений более 3 месяцев, систематическое непринятие Собственниками решений об утверждении работ (услуг) и их стоимости, а также по решению суда.

8.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Односторонний отказ Собственников помещений от исполнения обязательств может быть произведен только при наличии доказательств неисполнения обязательств Управляющей организацией и при условии оплаты фактически понесенных ею расходов, а также убытков, связанных с досрочным расторжением договора.

8.3. Договор считается досрочно расторгнутым, если Собственники помещений в установленном порядке приняли решение на общем собрании о прекращении договорных отношений и за один месяц до его окончания уполномоченное Собственниками лицо направило Управляющей организации уведомление о досрочном расторжении договора, заверенную копию протокола общего собрания, копии бюллетеней голосования и документы, подтверждающие факт неисполнения Управляющей организацией взятых обязательств, расчет убытков, связанных с неисполнением или ненадлежащим исполнением Управляющей организацией своих обязательств, а также возместили убытки Управляющей организации в связи с досрочным расторжением Договора.

9. Прочие условия

9.1 Обязательства Управляющей организации по доведению до Собственников помещений предложений о необходимости проведения общего собрания собственников помещений, об итогах (результатах) общих собраний

считаются исполненным, если такие предложения либо уведомления вручены уполномоченному Собственниками лицу, а при его отсутствии вывешены на входных группах подъездов.

9.2. В случае расторжения договорных отношений обработка персональных данных прекращается. Персональные данные после прекращения обработки подлежат уничтожению в установленные сроки, если Собственники помещений (в письменной форме) не поручили передать такие данные уполномоченному им лицу.

9.3. Контроль Собственниками помещений деятельности Управляющей организации осуществляется путем:

подписания уполномоченным Собственниками помещений лицом актов выполненных работ и оказанных услуг;

предоставления Управляющей организацией отчетности по взятым обязательствам в течение второго квартала текущего года за прошедший год;

участия уполномоченного Собственниками лица в осмотрах общего имущества, составлении дефектной ведомости по результатам такого осмотра, подготовке перечней работ и услуг, необходимых для устранения выявленных дефектов;

актирования фактов не предоставления услуг и работ или предоставления их не надлежащего качества.

9.4. Отсутствие решения Собственников помещений о непринятии письменного отчета в установленный Договором срок является его акцептом.

9.5. Все споры по настоящему Договору решаются путем переговоров, а при невозможности достижения соглашения – в судебном порядке.

9.6. В случае принятия Собственниками на своем общем собрании решения о выделении избранному председателю совета дома денежных средств на оплату ежемесячного вознаграждения (поощрения), председатель совета дома обязан заключить договор поручения с Управляющей организацией, определяющий порядок выплаты ему вознаграждения.

9.7. Взаимоотношения Сторон не урегулированные настоящим Договором, регулируются дополнительными соглашениями.

9.8. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу. Один экземпляр хранится у инициатора общего собрания (уполномоченного собственниками лица), второй – в Управляющей организации. Копии настоящего Договора предоставляются Собственникам помещений инициатором общего собрания или уполномоченным ими лицом.

9.9. Данный договор является обязательным для всех Собственников помещений многоквартирного дома.

9.10. Приложения к настоящему Договору, являются его неотъемлемой частью:

1. **Приложение № 1**. Перечень услуг и работ по содержанию, и текущему ремонту общего имущества Многоквартирного дома
2. **Приложение № 2.** Границы эксплуатационной ответственности по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома
3. **Приложение № 3.** Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняемые управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений.
4. **Приложение № 4**. Критерии (индикаторы) отнесения работ по текущему ремонту, выполняемых на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД.
5. **Приложение № 5**. Доверенность собственников помещений многоквартирного дома.

10. Почтовые адреса и банковские реквизиты сторон

«Управляющая организация»:
Общество с ограниченной ответственностью «Горизонт»
Юридический адрес: Кемеровская область, Таштагольский район, пгт. Шерегеш, ул. Дзержинского, д. 21, кв. 16.
ИНН/КПП 4252005893/425201001
ОГРН 1134252001652

Директор ООО «Горизонт»

_____ Кодряну И.А.

Собственники помещений
Приложение №5 к настоящему договору № Д8/19 управления многоквартирным домом
от «08» ноября 2019г.

_____ Шульц А.А.

Приложение №1
к договору № Д8/19
управления многоквартирным домом
от «08» ноября 2019г.

ПЕРЕЧЕНЬ
работ и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома включая диспетчерское и аварийное обслуживание

№ п/п	Наименование работ и услуг
1.	**СТРОИТЕЛЬНЫЕ КОНСТРУКЦИИ**
	Осмотр кровли
	Осмотр перекрытий
	Осмотр стен
	Осмотр каменных конструкций
	Установка маяков на стенах для наблюдения за деформациями
	Снятие с фасада угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей
	Очистка кровли от мусора, грязи, посторонних предметов, снега и наледи
	Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли
	Укрепление стекол в деревянных и оконных заполнениях
	Навеска, укрепление или регулировка пружин и амортизаторов на входных дверях
	Установка или укрепление ручек и шпингалетов на оконных и дверных заполнениях
	Закрытие подвальных и чердачных дверей, металлических решеток и лазов на замки
2.	**ИНЖЕНЕРНОЕ ОБОРУДОВАНИЕ**
	Осмотр системы водоснабжения, канализации, теплоснабжения в чердачных и подвальных помещениях
	Осмотр внутриквартирных систем водоснабжения, канализации и центрального отопления
	Осмотр стояка внутреннего водостока
	Опрессовка системы центрального отопления
	Набивка, смена сальников
	Уплотнение, смена сгонов
	Мелкий ремонт теплоизоляции
	Устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре
	Спуск воды и наполнение водой системы отопления
	Ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках
	Смена прокладок в водоразборных кранах, вентилях
	Разборка, прочистка, сборка водоразборных кранов, вентилей
	Ревизия задвижек с установкой новых прокладок
	Временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках (установка хомутов)
	Прочистка канализационного лежака, дренажа
	Зачеканка раструбов труб
	Проверка исправности канализационной вытяжки
	Прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока
	Выполнение аварийных заявок по сантехническому и электротехническому оборудованию непосредственно от жителей
3.	**ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ**
	Осмотр электросетей, арматуры и электрооборудования на лестничных клетках
	Осмотр электросетей, арматуры и электрооборудования на чердаках и в подвалах
	Осмотр электросетей, арматуры и электрооборудования уличного освещения
	Осмотр электросетей, арматуры и электрооборудования вводных электрощитов
	Смена перегоревших ламп накаливания в местах общего пользования дома
	Смена перегоревших ламп ДРЛ на фасаде жилого здания
	Ремонт неисправных штепсельных розеток, выключателей и патронов в местах общего пользования
	Мелкий ремонт электропроводки до 1 м.п.
	Прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах
	Проверка заземления оболочки электрокабеля

№ п/п	Наименование работ и услуг			
4.	**ВЕНТИЛЯЦИЯ**			
	Проверка наличия тяги в вентиляционных каналах			
	Прочистка дымовентиляционных каналов			
5.	**УБОРКА ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ И ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ**			
5.1	*Холодный период*	Асфальтовое покрытие		
		До 50 чел/ч	От 51 до 100 чел/ч	От 101 и более чел/ч
		1 класс	2 класс	3 класс
	Уборка свежевыпавшего снега	Ежедневно		
	Посыпка территории песком или смесью	1 раз в сутки во время гололеда		
	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно		
5.2	*Теплый период*			
	Уборка территории	3 раза в неделю		
	Очистка урн от мусора	3 раза в неделю		
	Уборка газонов	3 раза в неделю		
	Уборка контейнерных площадок	Ежедневно		
	Покос и сгребание травы	1 раз в сезон		
	Побелка деревьев и поребриков	1 раз в год		
6.	**ПЕРИОДИЧНОСТЬ ПО САНИТАРНОМУ СОДЕРЖАНИЮ ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК**			
	Влажное подметание лестничных площадок и маршей	3 раза в неделю		
	Мытье лестничных площадок и маршей	1 раз месяц / 6 раз в год		
	Очистка решетки, уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю		
	Мытье окон, стен	1 раза в год		
	Обметание пыли с потолков и стен	1 раз в год		
7.	**СОДРЕЖАНИЕ ПОДВАЛОВ И ЧЕРДАКОВ**			
	Уборка от мусора	По мере необходимости		

ПЕРЕЧЕНЬ
работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома

№ п/п	Наименование работ и услуг
1.	**Строительные конструкции**
1.1.	**Лестничные клетки**
	Ремонт лестничных клеток
	Ремонт помещений узлов управления
1.2.	**Фундаменты и стены подвальных помещений**
	Ремонт, восстановление стен подвала путем перекладки и усиления стен
	Ремонт приямков, входов в подвал
	Устройство (заделка) вентиляционных продухов
	Устройство решеток на подвальные окна
1.3.	**Фасады и стены**
	Ремонт гладкой поверхности стен фасадов
	Ремонт и отделка цоколя, пандуса
	Ремонт, устройство козырьков над подъездами
	Ремонт крылец
	Ремонт каменных стен
	Установка новых домовых знаков и наименование улиц
1.4.	**Кровля**
	Ремонт мягкой кровли
1.5.	**Окна и двери**
	Смена и установка деревянных оконных рам
	Вставка недостающих стекол (остекление)
	Смена и установка деревянных дверных полотен
	Установка металлических дверей
	Замена чердачных люков на металлические
1.6.	**Перекрытия**
	Утепление чердачного перекрытия

№ п/п	Наименование работ и услуг
2.	**Инженерное оборудование**
2.1.	**Система отопления**
	Установка, смена запорной и регулирующей арматуры
	Замена участков трубопровода, с теплоизоляцией и антикоррозийным покрытием
	Замена распределительного трубопровода отопления (розлив)
	Замена стояков и проводок
	Замена подъездного отопления
	Ремонт теплоизоляции трубопроводов отопления
	Замена задвижек
	Установка насосов в жилых домах
2.2.	**Система ХВС и ГВС**
	Установка, смена кранов, вентилей, и др. запорной арматуры
	Замена участков трубопровода, с теплоизоляцией и антикоррозийным покрытием
	Замена распределительной сети трубопроводов холодной и горячей воды (розлив)
	Замена стояков и проводок, включая контрольные краны
	Замена задвижек
	Установка насосов в жилых домах
	Ремонт теплоизоляции трубопроводов
	Установка приборов учета
2.3.	**Система канализации**
	Замена канализационных труб с фасонными частями
	Замена и (или) ремонт внутреннего водостока
2.4.	**Электрооборудование**
	Вынос или замена ВРУ
	Ремонт этажных щитков
	Замена электропроводки, перетяжка проводов
	Замена приборов учета электроэнергии на хозяйственные нужды дома
	Установка светильников РКУ
	Восстановление цепей заземления
	Модернизация электрооборудования
	Замена и установка автоматических систем контроля
2.5.	**Внешнее благоустройство**
	Ремонт разрушенных участков асфальтобетонного покрытия подъездов, тротуаров, отмосток
	Ремонт контейнерных площадок
	Изготовление, установка газонных ограждений

Управляющая организация
Директор ООО «Горизонт»

_____ Кодряну И.А.

Собственники помещений
Приложение №5 к настоящему договору № Д8/19
управления многоквартирным домом
от «08» ноября 2019г.

_____ Шульц А.А.

Приложение №2
к договору № Д8/19
управления многоквартирным домом
от «08» ноября 2019г.

Границы эксплуатационной ответственности
по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома расположенного по адресу:
Кемеровская область, пгт. Шерегеш, ул. Дзержинского, д.8

Границы эксплуатационной ответственности за внутридомовые инженерные (тепловые, электрические, водопроводные и канализационные) сети и придомовая территория.

Внутридомовые сети отопления - от первого фланца подающей задвижки теплового узла, до первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, не включая приборы отопления в квартирах.

Внутридомовые сети холодного и горячего водоснабжения от наружной стены здания до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков.

Внутридомовые сети канализации - вертикальные трубопроводы, вытяжные части и устройства для прочистки, магистральные трубопроводы в подвале, включая выпуски канализации из жилого дома до 1-го колодца на внутридомовой сети.

Электрические сети - от внешней стены многоквартирного дома, а при наличии коллективного прибора учета от места соединения коллективного (общедомового) прибора учета с сетями дома, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии.

Придомовая территория – в пределах границ земельного участка согласно кадастровому паспорту.

Управляющая организация
Директор ООО «Горизонт»

_____ Колряну И.А.

Собственники помещений
Приложение №5 к настоящему договору № Д8/19
управления многоквартирным домом
от «08» ноября 2019г.

_____ Шульц А.А.

Приложение №3
к договору № Д8/19
управления многоквартирным домом
от «08» ноября 2019г.

Работы по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, не входящие в состав работ и услуг по содержанию общего имущества, выполняемые управляющей организацией при наличии решения общего собрания собственников помещений (по результатам осмотров общего имущества)

Системы водоснабжения и водоотведения

Замена и установка элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки для устранения физического износа

Замена и установка элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения включая насосные установки на элементы улучшенных параметров

Системы ГВС и отопления

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления включая домовые котельные

Системы электроснабжения

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания на элементы повышенной надежности и ресурсосбережения

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения внутриквартирных устройств и приборов, в том числе электроплит

Вентиляционные каналы и дымоходы

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции включая собственно вентиляторы и электроприводы вентиляторов

Придомовая территория

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек

Ремонт и восстановление разрушенных участков отмосток

Ремонт и восстановление разрушенных участков ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха

Ремонт и восстановление разрушенных площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников

Окна, двери, световые фонари

Окраска оконных переплетов и дверных полотен (не реже чем через шесть лет)

Окраска световых фонарей с наружной и внутренней стороны (каждые пять лет)

Восстановление поврежденной и отслоившейся по периметру дверных проемов штукатурки

Закрепление стекол входных дверей на эластичных резиновых прокладках и защита их решетками

Установка армированного стекла на входные двери в подъезд

Замена заполнения оконных и дверных проемов, подвергшиеся значительному износу (вследствие гниения, коробления, разрушения в узлах и т.п.), новыми, проантисептированными аналогичной конструкции и формы с однотипными приборами

Изолирование поверхностей, соприкасающихся с каменными стенами

Подвалы и техподполья

Устранение местных деформаций и трещин

Устранение повреждение продухов

Устранение повреждений входов подвалы

Замена в технических подпольях земляных полов на полы с твердым покрытием

Устройство уклона поверхности пола к трапу или специальному бетонному приямку для сбора воды

Удаление воды при ее появлении в приямке

Устранение причин появления воды в приямке

Устройство внутридомовых дренажей

Лестничные клетки

Окраска лестничных клеток улучшенными высококачественными, безводными составами

Стены

Усиление, смена, заделка отдельных участков стен

Предупреждение возникновения и устранение деформации конструкций, отклонения конструкций от вертикали и осадки конструкций, расслоения рядов кладки, разрушения и выветривания стенового материала, провисания и выпадения кирпичей

Предупреждение возникновения и устранение отклонения конструкций от вертикали и осадки конструкций

Предупреждение возникновения и устранение расслоения рядов кладки

Предупреждение возникновения и устранение разрушения и выветривания стенового материала

Предупреждение возникновения и устранение провисания и выпадения кирпичей

Устранение повреждений, вызвавших снижение прочности и устойчивости, водозащитных и теплотехнических свойств наружных ограждающих конструкций, звукоизоляции и других показателей

Устранение последствий коррозионного повреждения закладных деталей и арматуры

Защита от увлажнения и обрастания мхом цоколя здания

Восстановление разрушенных консольных балок и плит, устранение скалываний опорных площадок под консолями, ремонт отслоений, разрушений и устранение обратного уклона (к зданию) пола балконов и лоджий

Утепление участков стен, промерзающих или отсыревающих

Обеспечение правильного расположения гидроизоляции кирпичных стен

Обеспечение нормативной толщины кирпичных стен в соответствии с проектом

Восстановление отделочного слоя, укрепление выступающих из плоскости стен архитектурных деталей (карнизов, балконов, поясов, кронштейнов, розеток, тяг и др.) фасадов

Устранение стабилизировавшихся широких трещин на поверхности фасадов

Перекрытия

Устранение сверхнормативных (более 1/400 пролета) прогибов несущих элементов

Устранение зыбкости

Устранение повышенной звукопроводимости

Устранение промерзания, переохлаждения и увлажнения чердачных перекрытий

Предупреждение поражения древесными домовыми грибками и дереворазрушающими насекомыми

Лестницы

Вырубка и заделка вставками из камня поврежденных каменных ступеней

Устройство пандусов

Окраска конструкций лестниц (каждые пять лет)

Входные крыльца

Устранение осадки стен и пола крылец более чем на 0,1 м

Устранение жесткой связи между стенами здания и крыльцами, опирающимися на отдельно стоящие фундаменты

Полы

Восстановление полов отдельными участками в подъездах, технических помещений, в других общедомовых вспомогательных помещениях

Вскрытие и проверка состояния несущих конструкций и упругих прокладок между ними

Восстановление защитно-отделочных покрытий элементов пола

Подбор и укладка плитки, подобранной по цвету и рисунку

Заделка разрушенных мест в цементных, мозаичных и асфальтовых полах слоями той же толщины и из тех же материалов, что и ранее уложенные полы

Управляющая организация
Директор ООО «Горизонт»

_____ Кодряну И.А.

Собственники помещений
Приложение №5 к настоящему договору № Д8/19
управления многоквартирным домом
от «08» ноября 2019г.

_____ Шульц А.А.

Приложение №4
к договору № Д8/19
управления многоквартирным домом
от «08» ноября 2019г.

Критерии (индикаторы) отнесения работ по текущему ремонту, выполняемых на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД

1. Объем финансирования:
   1.1. Работы, выполнение которых требует значительных финансовых средств.
   1.2. Непредвиденные работы.
2. Превышение минимальной продолжительности эффективной эксплуатации общего имущества, установленной ВСН – 58-88.
3. Предупреждение преждевременного износа и поддержание работоспособности и эксплуатационных характеристик элементов и систем МКД (работоспособных, но имеющих большой процент износа).
4. Замена элементов и систем общего имущества в связи с их моральным износом.
5. Наличие экспертного заключения о непригодности, нецелесообразности, возможной опасности дальнейшего использования элементов и систем.
6. Улучшение комфортности (условий) проживания:
   6.1. Замена отопительных приборов на улучшенные (современного образца).
   6.2. Утепление стен и участков стен.
   6.3. Установка диспетчерских систем,
   6.4. Установка систем дополнительного кондиционирования.
   6.5. Монтаж пандусов.
   6.6. Замена оконных блоков на улучшенные.
   6.7. Замена электрических сетей на улучшенные (алюминий на медь, ролики на скрытую).
   6.8. Замена элементов защиты электрооборудования (пробок на автоматы).
   6.9. Установка энергосберегающего оборудования.
   6.10. Установка УЗО.
   6.11. Установка малых форм (детские, спортивные площадки и подобное),
   6.12. Установка ограждений.
   6.13. Монтаж хозяйственных площадок.
   6.14. Установка дополнительного запорного оборудования дверей (домофонов).

Управляющая организация
Директор ООО «Горизонт»

_____ Кодряну И.А.

Собственники помещений
Приложение №5 к настоящему договору № Д8/19
управления многоквартирным домом
от «08» ноября 2019г.

_____ Шульц А.А.