

ДОГОВОР

управления многоквартирным домом № 10-2018

г.Орск

« 05 » июня 2018 г.

ООО «УК «ЖЕЗЛ» (далее - Управляющая организация), в лице директора Руппель Ивана Петровича действующего на основании Устава с одной стороны, и собственники помещений в многоквартирном доме (далее – Собственники) № 7 по ул. Стартовая (далее – МКД), с другой стороны, (в дальнейшем при совместном упоминании - Стороны), заключили настоящий Договор управления многоквартирным домом № 7 по ул. Стартовая (далее - Договор) на основании Протокола общего собрания № 1 от « 05 » июня 2018 г. собственников помещений МКД по адресу: г. Орск, ул. Стартовая, дом 7, – (Приложение № 1 к настоящему договору) о нижеследующем:

1. Предмет договора.

1.1. Управляющая организация по заданию Собственника в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

1.2 Адрес многоквартирного дома в отношении которого будет осуществляться управление: г.Орск Оренбургской области ул. Стартовая № 7

1.3. Используемые в настоящем договоре термины:

общее имущество собственников многоквартирного дома - помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, вентиляционные колодцы, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства;

управление многоквартирным домом - выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в порядке предусмотренном Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме;

надлежащее содержание общего имущества – комплекс работ и услуг по контролю за состоянием общего имущества, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем, коммуникаций, технических устройств жилого дома, выполняемых в течение всего жизненного цикла здания постоянно или с установленной нормативными документами периодичностью с целью поддержания его сохранности и надлежащего санитарно-гигиенического состояния;

ремонт общего имущества, текущий ремонт общего имущества - ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности строительных конструкций, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией, решение о проведении текущего ремонта (в том числе утверждение конкретного перечня работ и стоимости таких работ) принимается общим собранием собственников помещений или Советом дома имеющему доверенность на право принимать решения по текущему ремонту, с учетом предложения управляющей организации;

капитальный ремонт - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов, в частности ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-,

водоснабжения, водоотведения, ремонт крыши, ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме, ремонт фасада, в том числе работы по утеплению фасада, ремонт фундамента многоквартирного дома, решение о проведении капитального ремонта принимается общим собранием собственников помещений;

выявление неисправностей, повреждений и нарушений – непосредственное обнаружение неисправности, повреждения элементов (инженерных систем) общего имущества уполномоченным лицом при проведении плановых осмотров проводимых с периодичностью установленной законодательством РФ и настоящим договором, а так же в случае поступления таких сведений в аварийно-диспетчерскую службу от Собственника (пользователя) помещений;

восстановление работоспособности, устранение неисправностей, проведение восстановительных работ – организация и проведение текущего ремонта общего имущества, в том числе определение объема и стоимости работ, на основании решения общего собрания собственников помещений включение таких работ в следующий плановый период (следующий год) либо текущий плановый период с корректировкой размера платы с учетом стоимости предстоящих работ.

2. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление.

2.1. Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление:

помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации,

крыши, ограждающие несущие и не несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения,

земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты,

внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства (при отсутствии отключающего устройства до первого сварного соединения), расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях,

внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе,

внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры,

внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, расположенных в помещениях относящихся к общему имуществу, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии,

внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии.

Состав общего имущества многоквартирного дома определяется на основании технической и иной документации на многоквартирный дом.

Границей эксплуатационной ответственности (разграничения) инженерных сетей и оборудования относящихся к общему имуществу и инженерных сетей и оборудования относящихся к имуществу Собственника является - для сетей отопления, водоснабжения первая запорная арматура (включая запорную арматуру) расположенная на сети отопления либо первое резьбовое соединение, для сетей водоотведения первое стыковое соединение на ответвлении на стояке, для сетей газоснабжения первая запорная арматура (включая запорную арматуру) расположенная на сети

газоснабжении, для сетей электроснабжения индивидуальный прибор учета электроэнергии (не включая индивидуальный прибор учета), а в его отсутствие первое отключающее устройство.

2.2. Техническое состояние общего имущества определяется актом технического состояния общего имущества многоквартирного дома (приложение №3)

Акт технического состояния составляется Управляющей организацией с участием председателя Совета многоквартирного дома в течении 2 месяцев с даты заключения настоящего договора. Составленный акт является основанием для установления и (или) корректировки (изменения) перечня услуг (работ) по текущему ремонту общего имущества по настоящему договору в порядке, предусмотренном п.4.2. настоящего договора.

3. Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений

3.1. Перечень услуг и работ по управлению многоквартирным домом и содержанию общего имущества, их стоимость и периодичность их выполнения указывается в Приложении № 2 к настоящему договору.

3.2. Перечень услуг и работ по текущему ремонту, их стоимость и срок их выполнения определяется с учетом технического состояния многоквартирного дома и указывается в Приложении № 3 к настоящему договору.

3.3. На момент заключения настоящего договора общим собранием собственников помещений многоквартирного дома оформленного протоколом № 1 от 05 июня 2018 года принято решение согласно ч.18 ст.12 Федерального закона от 29.06.2015 № 176-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги, действующих до заключения договора управления с «ООО «УК «ЖЕЗЛ» – коммунальные услуги предоставляются ресурсоснабжающими организациями (ООО Орск Водоканал», ОАО «Энергосбыт Плюс», ПАО «Т Плюс»), плата за все коммунальные услуги вносится собственниками помещений ресурсоснабжающим организациям.

3.4 Управляющая организация приступает к предоставлению собственникам помещений коммунальных услуг, состав которых определяется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома и в пределах технической возможности внутридомовых инженерных систем, в случае принятия общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решения о предоставлении коммунальных услуг управляющей организацией и отказе от заключенных договоров с ресурсоснабжающими организациями, но не ранее заключения управляющей организацией соответствующих договоров ресурсоснабжения, в порядке предусмотренном действующим законодательством РФ.

4. Порядок изменения перечня услуг и работ по настоящему договору.

4.1. Изменение перечня услуг и работ, периодичности их выполнения, их стоимости по настоящему договору осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений и подписания сторонами дополнительного соглашения к настоящему договору.

В случае принятия общим собранием собственников помещений многоквартирного дома решений об изменении перечня услуг и работ, периодичности их выполнения, их стоимости по настоящему договору с учетом предложения внесенного Управляющей организацией и при участии представителя Управляющей организации в общем собрании и подписании им протокола общего собрания (как участником собрания), подписание дополнительного соглашения об изменении перечня работ (услуг) к настоящему договору не требуется, перечень работ (услуг) считается измененным с даты заключения дополнительного соглашения.

4.2 Принятие решение о проведении текущего ремонта общего имущества, утверждение перечня работ по текущему ремонту общего имущества и срока их выполнения в пределах утвержденного общим собранием размера платы за текущий ремонт по настоящему договору, согласование изменения (корректировки) перечня работ по текущему ремонту общего имущества и сроки их выполнения с Управляющей организацией в пределах утвержденного общим собранием размера платы по настоящему договору за текущий ремонт, осуществляется председателем Совета многоквартирного дома при наличии таких полномочий предоставленных решением общего собрания собственников помещений.

5. Порядок определения размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, коммунальные услуги и порядок внесения такой платы

5.1. Цена настоящего договора определяется исходя из планово-договорной стоимости работ (услуг) по управлению многоквартирным домом, работ (услуг) по содержанию общего имущества собственников помещений и работ (услуг) по текущему ремонту общего имущества собственников помещений и стоимости коммунальных услуг, определяемой в соответствии с объемами фактически предоставленных потребителям в многоквартирном доме коммунальных услуг и тарифами на коммунальные ресурсы, утвержденными в порядке, установленном законодательством РФ.

5.2. Структура платы по договору управления многоквартирным домом:

- плата за услуги управления многоквартирным домом,
- плата за услуги (работы) по содержанию общего имущества,
- плата за услуги (работы) по текущему ремонту общего имущества.

5.3. Размер платы за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества по настоящему договору устанавливается на основании решения общего собрания собственников помещений с учетом предложения Управляющей организации. Размер платы для каждого собственника помещений определяется из расчета на 1 квадратный метр помещения находящегося в собственности.

5.4. Плата, вносимая собственниками помещений за работы (услуги) по текущему ремонту общего имущества, является целевыми денежными средствами и не может расходоваться на выполнение иных работ (услуг) не предусмотренных настоящим договором, кроме случая не до собирания либо не до получения Управляющей организацией денежных средств, выставленных собственникам по квитанциям по причине несвоевременной оплаты со стороны собственников.

5.5. Размер платы по настоящему договору за управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества установлен на период один год в размере 12 рублей 14 копеек за один кв.м. площади помещения находящегося в собственности.

Из них размер платы за работы (услуги) по текущему ремонту общего имущества установлен в размере 1 рублей 51 коп. за один кв.м. площади помещения находящегося в собственности.

5.6. Размер платы для нанимателей жилых помещений муниципального жилищного фонда многоквартирного дома устанавливается нормативно-правовым актом органа местного самоуправления. В случае если размер внесенной нанимателем жилого помещения платы меньше, чем размер платы, установленный настоящим договором, оставшаяся часть платы вносится наймодателем жилого помещения в такие же сроки как установленные для нанимателя жилого помещения.

5.7. Плата по настоящему договору вносится собственниками помещений (нанимателями, арендаторами) управляющей организации ежемесячно до двадцатого числа месяца, следующего за истекшим месяцем на основании платежных документов изготовленных и представленных к оплате собственникам (нанимателям, арендаторам) Управляющей организацией не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

5.8. В случае, если договором безвозмездного пользования, аренды, найма, социального найма помещения предусматривается обязанность пользователя, арендатора, нанимателя вносить плату управляющей организации за услуги (работы) по настоящему договору, собственник помещения несет солидарную ответственность совместно с пользователем помещения (арендатором, нанимателем) перед управляющей организацией за надлежащее исполнение пользователем помещения обязательств по внесению платы предусмотренной настоящим договором, в том по оплате неустойки, возмещению убытков.

5.9. Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5.10. Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления. Собственник считается уведомленным об изменении нормативов потребления, тарифов (цен) на коммунальные услуги после их опубликования в средствах массовой информации.

5.11. Размер платы за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, рассчитывается в порядке, определенном действующим законодательством Российской Федерации.

5.12. В случае не внесения собственниками и нанимателями помещений платы за содержание и текущий ремонт более трёх месяцев Управляющая организация имеет право прекратить выдачу справок паспортного стола, а также инициировать обращение в суд, с оплатой судебных издержек и расходов на представительство в суде.

6. Права и обязанности сторон.

6.1. Управляющая организация обязана:

приступить к выполнению настоящего договора с момента внесения изменений в реестр

лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД.

оказывать услуги (работы) по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с условиями настоящего договора и требованиями действующего законодательства РФ;

предоставлять ежегодный отчет об исполнении условий настоящего договора;

предоставлять собственнику не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

предоставлять собственнику ответ на претензии не позднее 10 дней с даты обращения;

предоставлять собственнику ответ на иные обращения, не связанные с требованиями о качестве, о выполнении условий настоящего договора не позднее 20 дней с даты обращения;

организовать аварийно-диспетчерское обслуживание в целях оперативного приема заявок, устранения неисправностей и незамедлительного устранения аварий на общем имуществе многоквартирного дома, обеспечить ведение журнала учета заявок;

обеспечивать готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем и оборудования, относящихся к общему имуществу;

вести раздельный финансовый учет поступающей от собственников помещений платы за управление, содержание общего имущества и платы за текущий ремонт общего имущества;

вести учет обращений (заявлений, жалоб, требований, претензий) Собственников;

вести и хранить техническую документацию на многоквартирный дом, а также бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением настоящего договора;

подготавливать предложения по проведению необходимых работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества и расчет расходов на их проведение;

вносить предложения по реализации мероприятий энергосбережения, оснащению приборами учета;

устанавливать факты причинения вреда имуществу Собственника;

осуществлять контроль за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме исполнителями этих услуг и работ, в том числе документально оформлять приемку таких услуг и работ, а также фактов выполнения услуг и работ ненадлежащего качества;

вести претензионную, исковую работу при выявлении нарушений исполнителями услуг и работ обязательств, вытекающих из договоров оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а так же в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством РФ;

организовывать взаимодействие с органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом;

организовать осуществление расчетов за услуги (работы) по настоящему договору, в том числе организовать начисление обязательных платежей, оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

ежемесячно с представителем Совета МКД обязана осуществлять снятие показаний ОДПУ:

- по электроэнергии не позднее 24 числа

- по ХВС и ГВС не позднее 17 числа

- по требованию Собственников выдавать справки о составе семьи с указанием количества проживающих в жилом помещении и иную информацию в пределах компетенции Управляющей организации, при предъявлении Собственниками документов, удостоверяющих личность и иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

6.2. Управляющая организация вправе:

самостоятельно определять способ и порядок оказания услуг по управлению и содержанию ремонту общего имущества собственников помещений с учетом требований действующего законодательства РФ и условий настоящего договора, в том числе привлекать подрядные организации;

требовать уплаты пени за несвоевременное внесения платы, в размере, определяемом действующим законодательством РФ, требовать возмещения убытков;

вносить предложения Собственнику об изменении перечня работ (услуг), размера платы по настоящему договору;

требовать от Собственника устранения самовольных перепланировок, переустройства инженерных систем осуществленных не в соответствии с проектными решениями и без согласования с компетентными органами;

составлять акты причинения вреда общему имуществу собственников помещений, вреда имуществу собственников, принимать меры к установлению причин и виновных лиц;

осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

Управляющая организация не вправе:
распоряжаться общим имуществом собственников помещений, в том числе передавать в аренду (пользование) третьим лицам без соответствующего решения общего собрания;
выполнять за плату дополнительные работы (услуги) в отношении общего имущества без согласования с собственниками в порядке предусмотренном настоящим договором.

6.3. Собственник обязан:

соблюдать условия настоящего договора, действующее законодательство РФ регулирующее жилищные отношения, своевременно вносить плату за помещение и коммунальные услуги;

в случае заключения договора предусматривающего право пользования помещением третьими лицами (найм, аренда, безвозмездное пользование и др.) обеспечить ознакомление этими лицами со всеми условиями настоящего договора, в случае включения в договор предусматривающего право пользования помещением третьими лицами условия о внесении платы за управление, содержание, текущий ремонт, коммунальные услуги указанными лицами, уведомить об этом Управляющую организацию в семидневный срок;

осуществлять контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по настоящему договору;

обеспечивать доступ в помещение для проведения осмотров в трехдневный срок со дня уведомления (в том числе посредством телефонной связи, SMS-сообщений, электронной почты, указанной собственником), но не чаще чем установлено действующим законодательством РФ;

немедленно уведомлять Управляющую организацию о всех случаях аварийной ситуации, повлекшей причинение ущерба имуществу Собственника, обеспечивать доступ представителям Управляющей организации для составления соответствующих актов, описи причиненных повреждений;

соблюдать правила пользования инженерными системами водоотведения (канализации), обеспечить соблюдение правил противопожарной безопасности;

исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством РФ.

6.4. Собственник вправе:

требовать от Управляющей организации соблюдения условий настоящего договора;

требовать возмещения убытков, возникших в результате ненадлежащего исполнения обязательств управляющей организации по настоящему договору;

требовать изменения размера платы по настоящему договору в случае оказания услуг, выполнения работ, предусмотренных настоящим договором ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность в порядке предусмотренном действующим законодательством РФ;

принимать в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, решения об использовании и изменении режима пользования третьими лицами общим имуществом;

выступить инициатором проведения внеочередных общих собраний собственников в многоквартирном доме, вносить предложения о рассмотрении вопросов изменения настоящего договора или его расторжения на общем собрании собственников;

контролировать выполнение Управляющей организацией ее обязательств по настоящему договору;

осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством РФ.

Собственник не вправе:

использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки;

производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения;

самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный дом;

самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

6.5. Управляющая организация организует взаимодействие с Советом многоквартирного дома в лице председателя Совета многоквартирного дома по вопросам исполнения сторонами договора условий настоящего договора, по вопросам принятия юридически значимых решений при наличии соответствующих полномочий указанных в законе или решении общего собрания собственников помещений. Взаимодействие осуществляется непосредственно с председателем Совета многоквартирного дома, а в его отсутствие с любым из членов совета многоквартирного дома.

6.5.1. Совет многоквартирного дома осуществляет контроль за исполнением Управляющей организацией условий настоящего договора, качеством коммунальных услуг, осуществляет приемку выполненных работ (оказанных услуг), подписывает акты приема-передачи работ, услуг, утверждает годовой отчет о выполнении Управляющей организацией настоящего договора, обеспечивает рассмотрение отчета общим собранием, рассматривает предложения Управляющей организации об изменении перечня работ, услуг, их стоимости, по предложению Управляющей организации созывает общее собрание собственников, осуществляет иные права и обязанности в порядке и на условиях указанных в доверенности выданной собственниками и (или) предусмотренных решением общего собрания, оформленного протоколом о выборе и наделении полномочиями председателя Совета многоквартирного дома, которые не должны противоречить закону.

6.5.2. Совет многоквартирного дома обязан обеспечить проведение ежегодного очередного собрания собственников помещений многоквартирного дома в течении второго квартала года (ч.1 ст.45 ЖК РФ), в повестку дня такого собрания обязательно подлежат включению следующие вопросы:

- рассмотрение и утверждение годового отчета Управляющей организации,
- рассмотрение и утверждение предложения Управляющей организации по перечню работ (услуг) по текущему ремонту общего имущества, их стоимости, срока их выполнения,
- рассмотрение и утверждение размера платы по договору управления на утверждаемый период.

7. Осуществление контроля за выполнением условий договора

7.1. Контроль за выполнением управляющей организацией условий настоящего договора осуществляется Собственником путем:

проверки объемов, качества и периодичности оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

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

участия в приемке всех видов работ, в том числе при подготовке дома к сезонной эксплуатации;

получения от ответственных лиц Управляющей организации в установленные законодательством сроки информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ;

подачи в письменном виде претензий и прочих обращений;

составления двухсторонних актов о нарушении условий настоящего договора в порядке определенном действующим законодательством РФ;

обращения в органы, осуществляющие государственный контроль, надзор (Государственная жилищная инспекция по Оренбургской области, Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Оренбургской области, прокуратура и т.д.);

рассмотрения отчета управляющей организации предоставляемого Собственнику ежегодно в течение первого квартала текущего года о выполнении договора управления за предыдущий год.

7.2. Управляющая организация ежегодно в течении 1 квартала года следующего за отчетным годом предоставляет отчет об исполнении настоящего договора управления по форме предусмотренной Приложением № 3 к настоящему договору.

Отчет предоставляется председателю Совета многоквартирного дома. Совет многоквартирного дома обеспечивает утверждение ежегодного отчета управляющей организации путем его рассмотрения на общем собрании собственников помещений.

Любой собственник вправе получить от Управляющей организации отчет на основании письменного заявления.

Принятый (утвержденный) общим собранием собственников помещений ежегодный отчет имеет силу подписанного сторонами акта приема-передачи всех работ (услуг) предусмотренных настоящим договором. В случае отсутствия в течении второго квартала текущего года принятого общим собранием собственников решения об отказе в принятии (утверждении) отчета и направленного в адрес Управляющей организации протокола, все обязательства Управляющей организации по настоящему договору считаются исполненными, работы (услуги) принятыми, принятый в таком случае отчет, имеет силу подписанного сторонами акта приема-передачи всех работ (услуг) предусмотренных настоящим договором.

8. Срок договора управления, порядок изменений, пролонгации, расторжения договора управления

8.1. Настоящий договор заключен сроком на два года. Настоящий договор вступает в силу с момента внесения изменения в реестр лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД.

Заверенная надлежащим образом копия настоящего договора может быть получена любым собственником посредством обращения в Управляющую организацию.

8.2. Изменение или расторжение настоящего договора осуществляются в порядке предусмотренном настоящим договором и законом.

8.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом за один месяц до окончания срока его действия, такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором. Заявление Управляющей организации о прекращении настоящего договора считается полученным Собственником после размещения такого уведомления в общедоступных местах дома (подъезд, доска объявлений) и (или) направления председателю совета дома.

9. Иные условия

9.1. Подписывая настоящий договор, Собственник дает свое согласие Управляющей организации обработку персональных данных, в порядке предусмотренном Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ «О персональных данных». Согласие на обработку персональных данных Собственника может быть отозвано Собственником путем представления Управляющей организации письменного уведомления.

9.2. Настоящий договор составлен в двух подлинных экземплярах.

9.3. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим договором, применяется действующее законодательство РФ.

9.4. Неотъемлемые приложения к настоящему договору:

- Приложение № 1 - протокол № 1 от «05» июня 2018 года общего собрания собственников МКД № 7 по ул. Стартовая.
- Приложение № 2 — Расчёт стоимости договора и оплаты обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: ул. Стартовая д.7;
- Приложение № 3 — Акт технического состояния МКД.

Подписи сторон

Управляющая организация:

ООО «УК «ЖЕЗЛ»

(наименование Управляющей организации, фамилия, имя, отчество индивидуального предпринимателя)

Юридический адрес: г. Орск, ул. Комарова 32.

Адрес места нахождения: г. Орск, ул. Комарова 32

Тел./факс: 8(3537)28-06-28

ИНН 5614080840

Расчетный счет N 40702810446000006124 в Оренбургском отделении №8623 ОАО «Сбербанк России»

Кор. счет N 30101810600000000601

БИК 045354601

Адрес почтовой отчетности: тел. 8(3537) 28-06-28



И.П. Руппель

Председатель Совета МКД

Г. Ю. Кузнецов

Подписи к договору управления со второй стороны по реестру собственников:

Ориентировочная стоимость
обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества
в многоквартирном доме по ул. Стартовая д.7

№ п/п	Наименование работ и услуг	Периодичность	Стоимость на 1 кв. м общ. площади (рублей в месяц)	Предполагаемая сумма сбора за 1 год (рублей)
1.	Сбор, вывоз бытового мусора	ежедневно	1,21	64227,77
2.	Утилизация бытового мусора	ежедневно	0,33	17516,66
3.	Аварийное обслуживание	круглосуточно	1,1	60045,50
4.	Содержание и эксплуатация общедомового газового оборудования	авар. обслуж. - круглосуточно; проф.осмотр - 1 раз в год по графику	0,17	9023,74
5.	Дератизация и дезинфекция подвальных помещений	1 раз/год	0,25	13270,2
6.	Содержание и уборка придомовой территории	В холодное время года подметание входов в подъезд - 1 раз в день, сдвигка снега - по мере необходимости; В теплое время года подметание асфальта у входа в подъезд, отмостки и проезжей части перед подъездами - 1 раз в день, выкос сорной травы - 1 раз в год	1,81	96076,25
7.	Уборка лестничных площадок, маршей	подметание - 1 раз/неделю; влажная уборка - 1 раз/месяц	0,95	50426,76
8.	Техническое обслуживание, подготовка дома к сезонной эксплуатации(осмотр системы водоснабжения и отопления, устранение течи, прочистка канализации,)	ежедневно в рабочие дни	2,31	126095,51
9.	Текущий ремонт	По мере необходимости	1,51	80152,01
10.	Услуги управления	ежедневно в рабочие дни	2,5	132702
	Итого		12,14	644400,92



[Signature]

Руппель И.П

Председатель Совета МКД № 7,
по ул. Стартовая

[Signature]

Г.Ю. Кузнецов

МП

АКТ
ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Адрес: г. Орск ул. Стартовад, дом N 7
(наименование населенного пункта: город/район, поселок, улица/проспект и т.д.)
по состоянию на "04" 04 2018 года

Комиссия в составе представителей:
Члены комиссии:

Директор ООО «ЖилКомСервис-ТСЖ» - Руппель, И.П.
Начальник участка ООО «ЖилКомСервис-ТСЖ» - Крючков А.А., техник ООО «ЖилКомСервис-ТСЖ» - Сармасына А.У.
произведла осмотр общего имущества многоквартирного дома и установила:

1. Общие сведения по многоквартирному дому

Год постройки (серия/тип) 1984г
Материал стен крупноформенные
Число этажей 5
Общая площадь 4413,8 кв. м
Количество и площадь жилых помещений (приватизированных и муниципальных) 3072,5 кв. м.
Количество и площадь нежилых помещений (приватизированных и муниципальных) кв. м.
Надлежащее подвала 1096 кв. м
Наличие чердачного помещения - кв. м
Наличие технического этажа - М2
Наименование, ИНН (ОГРН) лица (индивидуального предпринимателя), осуществляющего деятельность по управлению и (или) оказывающие услуги (работы) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме ООО «Жилищно-Коммунальный сервис-ТСЖ»
Способ управления, выбранный и реализуемый собственниками помещений ТСЖ № 72

2. Результаты строительно-технической экспертизы (при наличии)

УТВЕРЖДАЮ
Директор ООО «ЖилКомСервис-ТСЖ»
Руппель И.П.
(руководитель юридического лица (индивидуальный предприниматель), осуществляющие деятельность по управлению и (или) оказывающие услуги (работы) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме)
(подпись, печать)
«04» 04 2018 года
«04» 04 2018 года



(вид экспертизы, элементы конструкции и инженерного оборудования, выводы и рекомендации по экспертному заключению)

3. Техническое состояние общего имущества

№ п/п	Элементы	Материал /тип	Год последнего капитального ремонта, стоимость (тыс. руб)	Срок эксплуатации до капитального ремонта	Планируемый год капитального ремонта	Стоимость капитального ремонта (в ценах 2 кв. 2017 года) т.р.	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Фундамент	ж/б бетонный					Не требуется
2	Крыша, кровля	мягкая кровельная					11096 м2
3	Фасад	Кр. панельный					
4	Внутридомовая инженерная система теплоснабжения	центральное - стояк					1
4.1	Коллективный (общедомовой) прибор учета коммунального ресурса						1
4.2	Узел управления и регулирования						1
5	Внутридомовая инженерная система горячего водоснабжения						1
5.1	Коллективный (общедомовой)						2

	прибор учета коммунального ресурса								
5.2	Узел управления и регулирования							0	
6	Внутримокровая инженерная система холодного водоснабжения							1	
6.1	Коллективный (общедомовой) прибор учета коммунального ресурса							0	
6.2	Узел управления и регулирования							1	
7	Внутримокровая инженерная система водоотведения								
8	Внутримокровая инженерная система электроснабжения							1	
8.1	Коллективный (общедомовой) прибор учета коммунального ресурса							0	
8.2	Узел управления и регулирования							0	
9	Внутримокровая инженерная система газоснабжения							1	
9.1	Коллективный (общедомовой) прибор учета коммунального ресурса							0	

9.2	Узел управления и регулирования							0
10	Лифтовое оборудование							
11	Лифтовые шахты							
12	Подвальные помещения, относящиеся к общему имуществу							1096м2

Тел:28-06-28