

**ДОГОВОР N \_\_\_\_\_**  
**УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ**

г. Челябинск

"08" декабря 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Альтернатива», именуемое в дальнейшем "Управляющая организация", в лице Директора Пальцера Всеволода Артуровича действующего на основании Устава общества и

1. 6 N 3 выдан (когда) 13  
(кем) \_\_\_\_\_  
код подразделения 070-011, собственник жилого помещения – квартиры № 10 (части квартиры, комнаты в коммунальной квартире) в многоквартирном доме № 10 по улице Завьяловская, действующий на основании свидетельства о регистрации права собственности N \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, выданном \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_  
паспорт серии \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_ выдан (когда) \_\_\_\_\_  
(кем) \_\_\_\_\_  
код подразделения \_\_\_\_\_, собственник жилого помещения – квартиры № \_\_\_\_\_ (части квартиры, комнаты в коммунальной квартире) в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_, действующий на основании свидетельства о регистрации права собственности N \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, выданном \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_  
паспорт серии \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_ выдан (когда) \_\_\_\_\_  
(кем) \_\_\_\_\_  
код подразделения \_\_\_\_\_, собственник жилого помещения – квартиры № \_\_\_\_\_ (части квартиры, комнаты в коммунальной квартире) в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_, действующий на основании свидетельства о регистрации права собственности N \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, выданном \_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_  
паспорт серии \_\_\_\_\_ N \_\_\_\_\_ выдан (когда) \_\_\_\_\_  
(кем) \_\_\_\_\_  
код подразделения \_\_\_\_\_, собственник жилого помещения – квартиры № \_\_\_\_\_ (части квартиры, комнаты в коммунальной квартире) в многоквартирном доме № \_\_\_\_\_ по улице \_\_\_\_\_, действующий на основании свидетельства о регистрации права собственности N \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, выданном \_\_\_\_\_

именуемый в дальнейшем "Собственник", именуемые в дальнейшем при совместном упоминании "Стороны", заключили настоящий договор об управлении многоквартирным жилым домом.

Целью договора является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан в жилом доме, обеспечение сохранности, надлежащего управления, содержания и ремонта общего имущества 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. Общие положения**

1.1. Условия настоящего Договора определены в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными Постановлением Правительства

Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 187-ФЗ, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулируемыми жилищные отношения.

1.2. Условия настоящего Договора утверждены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол от 07.12.2017 № 1) и являются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

## 2. Предмет Договора

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация, в течение согласованного срока за плату, обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Челябинск, ул. Замечаяко, д. 18, кв.      организовать предоставление коммунальных услуг Собственнику и иным Пользователям путем заключения соответствующих договоров и соглашений, а также осуществлять иную, направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

2.2. Состав общего имущества в многоквартирном доме указан в Приложении № 1 к настоящему Договору. Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, периодичность основных работ по уборке мест общего пользования, по обслуживанию мусоропровода, по уборке придомовой территории и предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых жомов и их оборудования в Приложении № 2 к настоящему Договору.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, 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.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, выгизных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги.

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

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

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением с ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

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

2.3. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в порядке, установленном настоящим Договором.

### **3. Права и обязанности Сторон**

3.1. Управляющая организация обязуется:

3.1.1. Управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего Договора и действующим законодательством.

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

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

3.1.4. 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 Договора.

Перечень технической документации предусмотрен пунктом 24 "Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...", утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491.

3.1.5. Проводить технические осмотры общего имущества многоквартирного дома не менее двух раз в год и корректировать базы данных, отражающих состояние дома, в соответствии с результатами осмотра.

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

3.1.6.1. Перечень услуг и работ для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме определен в Приложении 2 к настоящему Договору.

3.1.6.2. Предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилого дома и их оборудования установлены в Приложении 2 к настоящему Договору.

3.1.7. Обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание принятого в управление многоквартирного дома.

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

3.1.9. Уведомлять Собственника об изменении порядка и условий содержания и текущего ремонта многоквартирного дома в рамках Договора путем размещения соответствующей информации в городских средствах массовой информации или на информационных стендах дома в срок не позднее, чем за неделю до наступления перечисленных выше событий.

3.1.10. Производить начисление платежей, установленных в п. 4.1 настоящего Договора, обеспечивая выставление платежных документов.

3.1.11. Производить сбор установленных в п. 4.1 Договора платежей.

3.1.12. Рассматривать все претензии Собственника и иных Пользователей, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией договоров с третьими лицами, и разрешать возникшие конфликтные ситуации.

3.1.13. Обеспечить Собственника и иных Пользователей информацией о телефонах аварийных служб.

3.1.14. Организовывать работы по ликвидации аварий в многоквартирном доме.

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

3.1.16. Информировать пользователей (наимателей и собственников) помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение не позднее, чем за 10 дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение в ином размере.

3.2. Управляющая организация вправе:

3.2.1. Проверять соблюдение Собственником или иными Пользователями требований, установленных пп. 3.3.3 - 3.3.16 Договора.

3.2.2. Взыскивать с Собственника или иных Пользователей в установленном порядке задолженность по оплате услуг в рамках Договора.

3.2.3. Организовать проведение общедомового собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии со средствами статьи "содержание и ремонт".

3.2.4. Информировать Собственников о необходимости проведения внеочередного собрания путем размещения информации в местах общего пользования либо на платежных документах для решения вопросов об изменении размера платы за услуги управляющей организации, платы за содержание и ремонт общего имущества дома при недостаточности средств на проведение таких работ, а также в иных целях, связанных с управлением многоквартирным домом.

3.2.5. Сдавать в аренду подвальные, чердачные и иные помещения, относящиеся к общему имуществу, с последующим использованием полученных денежных средств на оплату дополнительных работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества, при принятии такого решения не менее двумя третями голосов от общего числа собственников в многоквартирном доме.

3.2.6. Выносить предписания Собственникам и Пользователям помещений, требовать устранения выявленных нарушений в установленные предписанном сроку.

3.2.7. Осуществлять иные права, предусмотренные действующим законодательством, отнесенные к полномочиям Управляющей организации.

3.3. Собственник обязуется:

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

Данные расходы включаются в выставляемый Управляющей организацией платежный документ на оплату услуг. При внесении соответствующих платежей руководствоваться утвержденным Управляющей организацией порядком и условиями Договора.

3.3.2. Предоставить право Управляющей организации представлять интересы Собственника по предмету Договора (в том числе по заключению Договоров, направленных на достижение целей Договора и не нарушающих имущественные интересы Собственника или иных Пользователей) во всех организациях.

Примечание: В случае, если принадлежащее Собственнику помещение передано на законных основаниях иному Пользователю (по договору социального или коммерческого найма, договору аренды и т.д.), пункты 3.3.3 - 3.3.16 могут быть исключены из текста настоящего Договора, при наличии таких же либо сходных условий в соглашении, заключенном в отношении помещения Собственника между Собственником и Пользователем.

3.3.3. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-строительные, противопожарные и эксплуатационные требования, в том числе:

- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально установленные для этого места;

- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, не допускать установки самодельных предохранительных пробок, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не допускать выполнения в помещении(ях) работ или совершения других действий, создающих повышенный шум или вибрацию, а также действий, нарушающих нормальные условия проживания граждан в других жилых помещениях;

- пользоваться телевизорами, магнитофонами и другими громкоговорящими устройствами при условии уменьшения уровня слышимости до стены, не нарушающей покоя жильцов многоквартирного дома в ночное время (с 23-00 до 06-00 по местному времени);

- предписания Государственной жилищной инспекции Челябинской области и других контролирующих органов;

- другие требования законодательства.

3.3.4. Своевременно предоставлять Управляющей организации сведения:

- о количестве граждан, проживающих в помещении(ях) совместно с Собственником, и наличии у лиц, зарегистрированных по месту жительства в помещении, права на льготы для расчетов платежей за услуги по Договору. При этом Собственник или иной пользователь обязан предоставить в Управляющую организацию документы, подтверждающие право на льготу;

- о проводимых в помещении, указанным в преамбуле к настоящему Договору, сделках, влекущих смену Собственника либо изменение состава Собственников указанного помещения.

Представить Управляющей организации Договор купли-продажи жилого помещения, аренды, найма и другие документы, подтверждающие смену собственника или владельца.

3.3.5. Обеспечить доступ к общему имуществу многоквартирного дома в принадлежащем ему помещении представителям Управляющей организации, а также организаций, осуществляющих жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля. 2

а также в случае возникновения аварийной ситуации для выполнения необходимых работ общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий, в установленном законодательством сроки.

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

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

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

3.3.9. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.

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

3.3.11. Ознакомить всех совместно проживающих в жилом помещении либо использующих помещение, принадлежащее Собственнику, дееспособных граждан с условиями Договора.

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

3.3.13. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области и органов городского самоуправления Челябинска применительно к условиям настоящего Договора.

3.3.14. При проведении общестроительных, монтажных и отделочных работ при перепланировке и переустройстве принадлежащего Собственнику помещения руководствоваться Жилищным кодексом Российской Федерации и действующими нормативными правовыми актами.

3.3.15. Обеспечивать сохранность общего имущества многоквартирного дома.

3.3.16. В случае возникновения необходимости проведения Управляющей организацией не установленных Договором работ и услуг, в том числе связанных с ликвидацией последствий аварий, наступивших по вине Собственника или иных Пользователей, либо в связи с нарушением Собственником или иными Пользователями пп. 3.3.3, 3.3.5 - 3.3.9, 3.3.11, 3.3.13, 3.3.16 настоящего Договора, указанные работы проводятся за счет Собственника.

3.3.17. Члены семьи Собственника, проживающие совместно с ним, пользуются наравне с ним всеми правами и исполняют обязанности, вытекающие из настоящего Договора, если иное не установлено соглашением между Собственником и членами его семьи. Члены семьи Собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

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

3.4. Собственник имеет право:

3.4.1. В случае неотложной необходимости обращаться в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей организации о временной приостановке подачи в многоквартирный дом воды, электроэнергии, отопления, на условиях, согласованных с Управляющей организацией.

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

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

#### **4. Цена и порядок расчетов**

4.1. Собственник или иной Пользователь производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома, в том числе, управление многоквартирным домом.

Размер вознаграждения управляющей организации за управление составляет 8 % от платы за содержание и ремонт жилого помещения.

4.2. Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту в рамках Договора устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с действующим перечнем, составом и периодичностью работ (услуг), указанных в Приложении 2 к Договору.

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

4.4. Оплата Собственником или иными Пользователями оказанных услуг по настоящему Договору осуществляется на основании выставляемых Управляющей организацией платежных документов (счетов-квитанция - для физических лиц, счет-фактура и счет на предоплату - для юридических лиц либо иные, не противоречащие требованиям действующего законодательства формы документов). В выставляемом Управляющей организацией счете указываются: размер оплаты за оказанные услуги, сумма задолженности Собственника или иных Пользователей по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определенная в соответствии с условиями Договора.

4.5. Льготы по оплате услуг, являющихся предметом Договора, предоставляются в соответствии с действующим законодательством и при условии предоставления в Управляющую организацию Собственником или иным Пользователем документов, подтверждающих право на льготу.

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

4.7. Срок внесения платежей:

- ежемесячно до 10 числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

4.8. Иные сроки выставления счетов и сроки их оплаты, порядок расчета платежей и иные условия, необходимые для правильного определения размера оплаты предусмотренных услуг устанавливаются Управляющей организацией и доводятся до сведения Собственника и иных Пользователей в соответствии с порядком, устанавливаемым Управляющей организацией.

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

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

4.11. Не использование помещений не является основанием невнесения платы за услуги по Договору. Перерасчет платы по услуге "содержание и ремонт" не производится.

## **5. Ответственность Сторон**

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

5.2. Ответственность по сделкам, совершенным Управляющей организацией со сторонними организациями, самостоятельно несет Управляющая организация.

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

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

5.5. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, 3

Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе в судебном порядке взыскать с него понесенные убытки.

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

5.7. В случае причинения убытков Собственнику по вине Управляющей организации последняя несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.8. Управляющая организация несет ответственность за качество и объем оказанных услуг по содержанию и ремонту общего имущества в пределах средств, улаченных Собственниками на эти цели на дату исполнения обязательств.

5.9. Управляющая организация не несет ответственности за ущерб, возникший по причине неудовлетворительного технического состояния общего имущества, возникшего до заключения настоящего договора, что подтверждается составлением акта технического состояния во время передачи многоквартирного дома в управление.

5.10. Собственники несут полную материальную ответственность за ущерб перед Управляющей организацией и (или) третьими лицами, возникший в результате не проведения общего собрания Собственников и (или) неприятия решения общего собрания. Собственников о проведении капитального ремонта, а также при неисполнении решения общего собрания Собственников о проведении капитального ремонта, если Управляющая организация информировала Собственников о необходимости проведения такого ремонта.

5.11. В случае необходимости выполнения капитального ремонта дома, Управляющая организация вносит предложение о его проведении на общее собрание Собственников помещений. При отказе Собственников произвести оплату по статье "капитальный ремонт", Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качество услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома, и вся ответственность возлагается на Собственников помещений многоквартирного дома.

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

## **6. Особые условия**

6.1. Все споры, возникшие из Договора или в связи с ним, разрешаются Сторонами путем переговоров. В случае если Стороны не могут достичь взаимного соглашения, споры и разногласия разрешаются в судебном порядке по заявлению одной из Сторон.

6.2. Жалобы (заявления, требования, претензии) Собственников на несоблюдение условий Договора подлежат обязательной регистрации в Управляющей организации.

6.3. Контроль деятельности Управляющей организации включает в себя ежегодный отчет в сроки, установленные решением общего собрания Собственников помещений многоквартирного дома.

## **7. Форс-мажор**

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

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

7.3. Сторона, оказавшаяся не в состоянии выполнить свои обязательства по Договору, обязана незамедлительно известить другую сторону о наступлении или прекращении действия обстоятельств, препятствующих выполнению этих обязательств.

## **8. Срок действия Договора**

8.1. Договор заключен на срок: 5 лет.

8.2. Договор может быть досрочно расторгнут в соответствии с действующим законодательством при условии письменного извещения собственниками многоквартирного дома Управляющей организации за два месяца до даты расторжения.

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

8.4. Изменение и расторжение настоящего Договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством.

8.5. Договор считается расторгнутым с собственником помещения в случае неисполнения собственностью на помещение в многоквартирном доме и предоставления подтверждающих документов.

8.6. При отсутствии заявления одной из Сторон о прекращении Договора управления по окончании срока его действия, настоящий Договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях.

### 9. Перечень приложений

9.1. Приложение №1 «Состав общего имущества многоквартирного дома».

9.2. Приложение № 2 «Перечень услуг и работ, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, периодичность основных работ по уборке мест общего пользования, по обслуживанию мусоропровода, по уборке придомовой территории и предельные сроки устранения неисправностей при выполнении внепланового (непредвиденного) текущего ремонта отдельных частей жилых жомов и их оборудования».

### 10. Реквизиты Сторон

"Управляющая организация"

ООО УК «Альтернатива»

Юридический адрес: 454085, г. Челябинск, ул. Мамина, 196 тел./факс 775-80-12 ОГРН 1117452009180  
ИНН 7452096325 КПП745201001 р/счет40702810490000015493 в ОАО «Челябинвестбанк» к/с  
30101810400000000779 БИК 047501779 Почтовый адрес: 454085, г. Челябинск, ул. Мамина, 196.

Директор  Пальцер В.А.

Собственник

*Е*      *АВ*      *1 Б*      *1 П*  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_



### **Состав общего имущества многоквартирного дома.**

(определяется в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества в соответствии с Жилищным кодексом РФ (Статья 36) и с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (пункты 1-9))

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

- 1) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи (чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения инженерное оборудование;
- 2) крыша;
- 3) ограждающие несущие конструкции (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные плиты);
- 4) ограждающие ненесущие конструкции, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила);
- 5) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды;
- 6) внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников, предназначенных для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения), стояков, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, вытяжных труб, прочисток;
- 7) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии;
- 8) 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, лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии;

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

**ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА  
ЖИЛОГО ДОМА № 18, ул. Зальцмана  
В ПРЕДЕЛАХ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

**1. Общие сведения по общим строениям**

Год постройки **2017 г.**

Материал стен **кирпичные (блок ячеистого бетона с утеплителем)**

Число этажей

**наземных 15**

**подземных 1**

Количество подъездов **1**

Мансарда **нет** кв. м.

Площадь застройки **1024,4 кв. м.**

Износ **0 % на 16.06.2017 г.**

Общая площадь помещений **8584,8 кв. м.**

В том числе:

жилых помещений **5118,7 кв.м.**

нежилых помещений **768,5 кв.м.**

общие помещения дома **2697,6 кв.м.**

Количество квартир **91**, комнат **162**

Дом оборудован горячим и холодным водоснабжением, центральным отоплением, мусоропроводом, лифтом, электроснабжением установленной максимальной мощностью 246кВт

**2. Конструкции**

Наименование элементов общего имущества	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние
Кровля	Рулонная с внутренним водостоком	в удовл. сост.
Фундаменты	Забивные сваи с монолитным ж/б ростверком	в удовл. сост.
Перегородки	Ячеистые блоки, кирпич, ГВЛ.	в удовл. сост.
Наружная отделка	Облицовка штукатуркой	в удовл. сост.
Чердачное перекрытие	Сборные многопустотные железобетонные плиты	
Перекрытия межэтажные	Сборные железобетонные плиты	в удовл. сост.
Полы	Бетонные, плиты	в удовл. сост.
Окна	Стеклопакеты	в удовл. сост.
Двери	Деревянные, стальные	
Лестничные марши	железобетонные	в удовл. сост.
Горячее водоснабжение	оцинкованная труба	в раб. сост.
Общедомовые приборы учета потребления коммунальных услуг	ОПУ воды ОПУ тепла	опломбирован опломбирован
Бойлеры	Теплообменник пластинчатый	в раб. сост.
Водопровод	стальная труба	в раб. сост.
Наличие повысительных насосов	установлены	в раб. сост.
Канализация	чугунная труба	в раб. сост.

Наличие внутридомовой ливневой канализации	стальные трубы	в раб. сост.
Электроосвещение	скрытая проводка	в раб. сост.
Вентиляция	Приточно-вытяжная	
Лифты	Встроенные пассажирский и грузовой	в раб. сост.

Директор ООО УК «Альтернатива»



В.А. Пальцер

**Перечень  
обязательных работ и услуг по содержанию общего имущества собственников помещений  
в многоквартирном доме, расположенного по адресу:  
ул. Залымана, д. 18**

Наименование работ и услуг	Периодичность выполнения работ и оказания услуг	Стоимость на 1 кв.м. общей площади (рублей в месяц)	
<i>Содержание помещений, входящих в состав общего имущества</i>			
Влажная уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей, кабин лифта	1 раз в месяц		
Сухая уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей, кабин лифта	2 раза в неделю		
Влажная протирка подоконников, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, дверных ручек	1 раз в квартал		
Мытье окон мест общего пользования	1 раз в год		1,47
<b>ИТОГО</b>			<b>1,47</b>
<i>Уборка придомовой территории</i>			
<i>В холодный период года</i>			
Сдвигание свежесвалившегося снега и очистка придомовой территории, в том числе крышек люков колодцев от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см	1 раз в сутки в дни снегопада		
Очистка придомовой территории от снега наносного происхождения	2 раза в месяц		
Очистка придомовой территории от наледи и льда	1 раз в 3 дня во время гололеда		
Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда		
Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	1 раз в сутки		3,28
<i>В теплый период года</i>			
Подметание и уборка придомовой территории	1 раз в неделю		
Уборка и выкашивание газонов	1 раз в месяц		
Очистка от мусора урн, установленных возле подъездов	1 раз в сутки	3,28	
<b>ИТОГО</b>		<b>3,28</b>	
<i>Подготовка многоквартирного дома к сезонной эксплуатации</i>			

Гидравлические и тепловые испытания теплообменного оборудования	1 раз в год	
Работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений	1 раз в год	
Консервация и расконсервация, ремонт, регулировка, промывка, испытание (гидравлические) систем центрального отопления, промывка системы под давлением	1 раз в год	3,72
<b>ИТОГО</b>		<b>3,72</b>
<i><b>Проведение технических осмотров и мелкий ремонт</b></i>		
Проверка температурно-влажностного режима технических помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения	1 раз в квартал	
Проверка состояния дверей подвалов, запорных устройств на них и устранение выявленных неисправностей в течение суток	1 раз в месяц, по заявкам собственников	
Проверка кровли на отсутствие протечек (при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ)	2 раза в год, по заявкам собственников	
Выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, водоотводящих устройств, слуховых окон, выходов на крыши, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока	2 раза в год	
Проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод	1 раз в квартал;	
Проверка состояния информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.) и их ремонт при необходимости	1 раз в месяц	
Проверка и при необходимости восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами	2 раза в год	
Выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов и их ремонт при необходимости	2 раза в год, по заявкам собственников	
Проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в доме (при выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт в остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ, частичная замена оконных и дверных заполнений)	2 раза в год, по заявкам собственников	
Проверка вентиляционных каналов и шахт (при выявлении нарушений разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ)	1 раз в год, по заявкам собственников	
Проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств	в сроки, установленные изготовителем, но не реже 2 раз в год	
Контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем	по заявкам собственников	
Контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации	1 раз в неделю, по заявкам собственников	
Восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	1 раз в неделю, по заявкам собственников	

Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки в соответствии с техническими требованиями	1 раз в год	
Аварийное обслуживание в соответствии с установленными предельными сроками на внутридомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения	круглосуточно	
Очистка и текущий ремонт элементов благоустройства (в том числе малые архитектурные формы относящиеся к общему имуществу)	1 раз в год	
Проведение дератизации и дезинсекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме	1 раз в квартал	
Сбор отходов I-IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп) и передача их в специализированные организации)	ежедневно в рабочие дни	7,77
<b>ИТОГО</b>		<b>7,77</b>
<i>Обслуживание и ремонт лифта</i>		
Организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта	круглосуточно	
Обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания	в соответствии с техническим паспортом	
Обслуживание и ремонт лифта	ежедневно	
Обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта	круглосуточно	
<b>ИТОГО</b>		<b>4,35</b>
<i>Обслуживание, проверка общедомовых приборов учета</i>		
Обслуживание, поверка общедомовых приборов учета	в соответствии с техническим паспортом	0,26
<b>ИТОГО</b>		<b>0,26</b>
<b>ИТОГО:</b>		
<b>20,85</b>		
<i>Сбор и вывоз твердых бытовых отходов</i>		
Сбор и вывоз твердых бытовых отходов	ежедневно	1,87
<b>ИТОГО</b>		<b>1,87</b>
<b>ВСЕГО:</b>		
<b>22,72</b>		

Директор \_\_\_\_\_ Пальцер В.А.

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_