

ДОГОВОР № КМ-3 УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.

г. Новокузнецк

08 апреля 2019г.

Собственники помещений в многоквартирном доме № 3 по ул. Карла Маркса города Новокузнецка, именуемые в дальнейшем «Собственники», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Фортуна» (сокращенно ООО УК «Фортуна»), именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», в лице директора Пяпзиной Виктории Андреевны, действующей на основании Устава и Лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД номер 397-01 от 20.02.2019г., с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Общие положения.

1.1. Собственник - лицо, владеющее на праве собственности помещением(ями), находящимся в многоквартирном доме. Собственник помещения несет бремя содержания данного помещения и общего имущества Собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник владеет, пользуется и распоряжается общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с действующим законодательством РФ.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме Собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

1.2. Управляющая организация - организация, уполномоченная Общим собранием Собственников многоквартирного дома на выполнение функций по управлению таким домом и оказанию жилищно-коммунальных услуг.

1.3. Исполнители - организации различных форм собственности, на которые Управляющей организацией возложены обязательства по предоставлению Собственникам работ (услуг) по тепло-, водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, вывозу и утилизации твердых бытовых отходов, обслуживанию и содержанию лифтового оборудования, капитальному ремонту.

В отношениях с Исполнителями и ресурсоснабжающими организациями Управляющая организация действует от своего имени и за счет Собственников.

1.4. Общее имущество в многоквартирном доме - принадлежащие Собственникам помещений на праве общей долевой собственности 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, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и опесущие 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 и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Состав общего имущества многоквартирного дома и придомовой территории, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в Приложении №1 к договору управления МКД

1.5. Наниматели жилых помещений имеют право пользования данными жилыми помещениями в соответствии с условиями договора социального (коммерческого) найма. Наниматели жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность. В случае наличия договора найма Управляющая организация

выставляет платежные документы на имя нанимателя.

1.6. Собственники помещений дают согласие Управляющей организации осуществлять обработку персональных данных, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу для взыскания обязательных платежей в судебном порядке, специализированной организации для ведения начислений), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных.

1.7. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом.

1.8. При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются нормами действующего законодательства Российской Федерации, «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда», «Положением об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий» (ВСН 58-88р) регулируемыми вопросы управления, эксплуатации и ремонта жилищного фонда, ст.162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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», Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», другими методическими, нормативными и законодательными актами и условиями настоящего договора.

2. Предмет и цели договора.

2.1. По договору управления многоквартирным домом Управляющая организация по заданию Собственников помещений в многоквартирном доме, в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по управлению многоквартирным домом, надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления деятельность.

2.2. Услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого осуществляется управление, оказываются в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.0.2013г. № 290 и указаны в Приложении № 1 к настоящему договору.

2.3. Целью договора является обеспечение управления многоквартирным домом, надлежащее содержание и ремонт его инженерных систем и оборудования, мест общего пользования и придомовой территории, обеспечение нанимателей, владельцев и собственников жилых (нежилых) помещений жилищными, коммунальными и прочими услугами.

3. Обязанности сторон по Договору.

3.1. Общие обязанности сторон:

3.1.1. Содержать многоквартирный дом, его инженерное оборудование, придомовую территорию и элементы благоустройства в соответствии с требованиями Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда.

3.1.2. Создать благоприятные, безопасные условия для проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в доме, предоставление жилищных и коммунальных услуг.

3.2. Обязанности Собственников:

3.2.1. Передать Управляющей организации функции по управлению многоквартирным домом в полном объеме, в частности:

- своевременное принятие решений о порядке и условиях эксплуатации и ремонта многоквартирного дома;

- ведение технической, бухгалтерской, статистической, прочей документации и

расчетов с нанимателями и собственниками помещений в многоквартирном доме.

3.2.2. Использовать помещения, находящиеся в собственности, исключительно по назначению.

3.2.3. Оплачивать расходы по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту мест общего пользования строения, придомовой территории, обслуживанию и ремонту инженерного оборудования дома (техническое обслуживание), находящегося в общем владении, пропорционально размеру общей площади помещения (жилого или нежилого), а также коммунальные и прочие услуги в порядке и на условиях, определенных действующими законодательными и нормативными актами, в сроки, оговоренные сторонами, либо производится лицами, занимающими жилые помещения по договору найма.

В соответствии с действующим законодательством вносить плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

Собственники вправе на общем собрании принять решение о внесении платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям.

3.2.4. Извещать Управляющую организацию о количестве граждан, проживающих в жилом помещении, для расчетов платежей за предоставляемые услуги.

3.2.5. В случае необходимости проведения ремонтных работ на общем имуществе, расположенном в жилом помещении, обеспечить беспрепятственный доступ к такому имуществу и освободить пространство, необходимое для выполнения соответствующих работ в целях предотвращения повреждения имущества, принадлежащего Собственнику.

3.2.6. Содержать принадлежащее помещение с соблюдением действующих правил и норм.

3.2.7. Без оформленного в установленном порядке письменного разрешения Управляющей организации собственник не имеет права:

- производить переоборудование инженерных сетей;
- производить перепланировку помещения(ий);
- устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технологические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру;
- подключать и использовать бытовые приборы и оборудование, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам;
- нарушать имеющиеся схемы учета поставки коммунальных услуг;
- использовать теплоноситель в системах отопления не по прямому назначению (произведение слива воды из систем и приборов отопления).

3.2.8. В течение 7 (семи) дней сообщать в Управляющую организацию об отчуждении (продаже, дарении и т.п.), сдаче в аренду (найм) принадлежащего ему жилого (нежилого) помещения в многоквартирном доме.

3.2.9. Собственники помещений в МКД на своем общем собрании обязаны избрать Совет из числа собственников помещений в МКД и Председателя Совета из числа членов Совета. Председатель Совета представляет интересы собственников по настоящему договору.

3.3. Обязанности Управляющей организации:

3.3.1. Выполнять функции Управляющего на работы и услуги, связанные с управлением многоквартирным домом, обслуживанием и ремонтом, в т.ч. капитальным ремонтом многоквартирного дома, его инженерного оборудования и придомовой территории. Управляющая организация выполняет указанные выше работы в пределах поступивших денежных средств. В случае недостаточности денежных средств для выполнения работ по ремонту общего имущества Управляющая организация определяет сметную стоимость таких работ и уведомляет собственников о необходимости проведения соответствующего вида работ и сбора дополнительных денежных средств путем размещения соответствующего объявления на входах в подъезды, либо путем уведомления совета дома. Управляющая организация не отвечает за невыполнение работ и ненадлежащее состояние общего имущества, если собственники не провели общее собрание о проведении ремонта с указанием

источника финансирования; либо собственники проголосовали против проведения ремонта и сбора дополнительных денежных средств; либо необходимые денежные средства не поступили на счет Управляющей организации по другим причинам, не зависящим от Управляющей организации.

3.3.2. Выполнять функции по управлению домом, в т.ч. распорядителя по общим вопросам обслуживания и ремонта дома. В случае принятия собственниками соответствующего решения заключать договоры аренды недвижимого имущества в многоквартирном доме. Заключать договоры пользования частью общего имущества в многоквартирном доме (для размещения рекламы, устройств связи и др.). Все средства, полученные по указанным договорам, за минусом 15% возмещения расходов Управляющей организации, отражаются на лицевом счете дома. Денежные средства по данным договорам расходуются только по решению Совета МКД.

3.3.3. Представлять интересы Собственника в государственных и других учреждениях, связанных с управлением и эксплуатацией дома.

3.3.4. Обеспечивать снабжение собственников помещений (жилых и нежилых) дома и пользующихся помещениями в этом доме лиц, жилищными (техническое обслуживание), коммунальными и прочими услугами.

3.3.5. Вести и хранить соответствующую техническую, бухгалтерскую, хозяйственно-финансовую и иную документацию на многоквартирный дом, связанную с исполнением Договора, составлять установленную отчетность.

3.3.6. Вести расчеты с собственниками и нанимателями помещений (жилых и нежилых) за оказанные услуги и выполненные работы.

3.3.7. Осуществлять контроль за соблюдением собственниками помещений многоквартирного дома своих обязательств по использованию /жилых, нежилых/ помещений и по внесению ими обязательных платежей, производить взыскание задолженности с собственников помещений, уклоняющихся от исполнения обязанностей по внесению платы за жилищно-коммунальные услуги с последующим отнесением взысканных средств на лицевой счет дома за исключением средств, подлежащих возмещению понесенных расходов управляющей организацией.

3.3.8. Выдавать собственникам помещений разрешения в соответствии с п.3.2.7. настоящего Договора исключительно на основе документально оформленного решения органа, уполномоченного давать подобные разрешения.

3.3.9. Выдавать собственникам помещений расчетные документы за оказываемые услуги, справки о размере занимаемых помещений.

3.3.10. В соответствии с Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации и Инструкцией о порядке выдачи, замены, учета и хранения паспортов гражданина Российской Федерации производить приём от граждан заявлений о регистрации по месту жительства, месту пребывания, заявлений на выдачу, замену паспортов и т.п.

3.3.11. Обеспечивать круглосуточное аварийно-диспетчерское (аварийное) обслуживание многоквартирного дома, выполнение работ по ремонту, обслуживанию и санитарному содержанию дома, его инженерного оборудования и устройств, придомовой территории. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме предоставляемых Управляющей организацией, определяется в Приложении № 2, являющемся неотъемлемой частью Договора. Решение об изменении и дополнении Перечня принимаются на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, после согласования Управляющей организацией. Управляющая организация определяет виды работ по годам по установленную стоимость работ по текущему ремонту, предварительно согласовав их с Советом многоквартирного дома.

3.3.12. Услуги, не предусмотренные в Приложении № 2 к Договору, предоставляются Собственникам помещений за дополнительную плату, установленную на основании калькуляции, утвержденной Управляющей организацией.

3.3.13. Выполнять работы и оказывать услуги, которые должны обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом.

3.3.14. Организовать от имени и за счет собственников помещений ведение лицевого

счета МКД. Денежные средства, аккумулированные на данном счете принадлежат собственникам помещений до момента уплаты управляющей организацией фактически оказанных услуг и (или) выполненных работ.

3.3.15. Ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставлять Собственникам отчет выполнении договора за предыдущий год. Отчет должен содержать следующие сведения: сумм средств собственников, начисленных и поступивших управляющей организации в отчетный период; перечень исполненных управляющей организацией обязательств (работ и услуг). (Приложение №6)

3.3.16. Ежемесячно предоставлять Председателю Совета МКД акт выполненных работ (оказанных услуг) по настоящему Договору до 25 числа месяца, следующего за отчетным периодом

3.3.17. Ежеквартально предоставлять Председателю Совета МКД информацию о состоянии лицевого счета дома.

3.3.18. Проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества дома.

3.3.19. Управляющая организация обязана начислять и выставлять к уплате в платежных документа собственникам помещений взнос на выплату вознаграждения Председателю Совета МКД в размер 0,80 руб. за 1 кв.м общей площади квартиры и ежемесячно выплачивать фактически полученные по данной статье денежные средства Председателю Совета МКД.

Права Сторон.

4.1. Собственники имеют право:

4.1.1. Требовать перерасчета платежей за период временного отсутствия в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

4.1.2. Требовать возмещения убытков и морального вреда, понесенных по вине Управляющей организации.

4.2. Управляющая организация имеет право:

4.2.1. Возмещать убытки, понесенные в результате нарушения Собственниками помещений обязательств по внесению платежей, и иные убытки, возникшие по вине собственников помещений.

4.2.2. Осуществлять контроль за целевым использованием (жилых, нежилых) помещений и применять меры, не противоречащие нормам действующего законодательства, в случаях использования (жилых, нежилых) помещений не по назначению.

4.2.3. В случаях возникновения аварийной ситуации в помещении, находящемся в собственности физических и юридических лиц, грозящей повреждением имуществу других собственников и владельцев жилых и нежилых помещений (при отсутствии сведений о месте работы, постоянном месте жительства или пребывания Собственников в момент аварии), ликвидировать ее собственными силами и всеми возможными средствами.

4.2.4. Управляющая организация вправе выполнить работы и оказать услуги не предусмотренные в составе перечней работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, 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 ГЖИ (государственной жилищной инспекции), о чем управляющий обязан проинформировать собственников помещений. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества. Информирование собственников осуществляется, путем вывешивания уведомления на информационных щитах на входных дверях каждого подъезда.

4.2.5. Управляющая организация вправе оказывать собственникам помещений дополнительные услуги (выполнить работы) в рамках исполнения своих обязательств по настоящему договору, если необходимость оказания таких услуг (выполнения работ) возникла при исполнении основных обязательств. Выполнение таких работ и услуг осуществляется за счет средств, поступивших от оплаты работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества.

4.2.6. Управляющая организация в период действия настоящего Договора вправе оказывать собственникам авансирование (или выполнение) работ по ремонту общего имущества в

многоквартирном доме на сумму свыше суммы средств, начисленных и собранных по статье «Текущий ремонт» на основании решения общего собрания собственников. В случае же расторжения настоящего Договора (в том числе и досрочного расторжения) Управляющая организация имеет право разово выставить образовавшуюся задолженность собственникам (наимателям) помещений в полном объеме в ежемесячных платежных документах.

5. Ответственность сторон.

5.1. Ответственность Собственников.

5.1.1. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить Управляющей организации пеню 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.

5.1.2. В случае невыполнения Собственниками обязательств, предусмотренных п. 3.2.7 Договора, последний несет ответственность перед Управляющей организацией и третьими лицами за все последствия, возникшие в результате каких-либо аварийных и иных ситуаций в квартире (нежилом помещении).

5.1.3. В случае нарушения Собственниками положений п. 3.2.7. Договора, Собственники несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

5.2. Ответственность Управляющей организации:

5.2.1. Управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

5.2.2. Управляющая организация не отвечает по обязательствам Собственников. Собственники не отвечают по обязательствам Управляющей организации, которые возникли не по поручению Собственников.

5.2.3. При выявлении Управляющей организацией факта проживания в квартире Собственника лиц, не зарегистрированных в установленном порядке, и невнесения за них платы по Договору, Управляющая организация после соответствующей проверки, составления акта и предупреждения Собственника, вправе произвести расчет по количеству проживающих.

5.2.4. Управляющая организация не несет ответственности и не возмещает убытки и причиненный ущерб общему имуществу многоквартирного дома, если он возник в результате:

- действий (бездействий) собственников помещений, нанимателей и иных лиц, проживающих в помещениях;

- использованием собственниками помещений общего имущества многоквартирного дома не по назначению и с нарушением законодательства;

- не выполнением собственниками помещений обязательств, установленных Договором.

- аварий, произошедших не по вине Управляющей организации и при невозможности последней предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии (вандализм, поджог, кража и пр.).

6. Платежи по договору.

6.1. Цена настоящего Договора определяется:

- размером платы за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, соразмерную утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

6.2. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

В случае непринятия собственниками решений о размере платы за указанные выше услуги, либо принятия решения о размере платы, неприемлемой для Управляющей организации, такой размер устанавливается органами местного самоуправления.

6.3. Плата по договору вносится Собственниками помещений или лицами, занимающими жилое помещение по договору найма, ежемесячно до 25 числа месяца, следующего за истекшим, на основании платежных документов, которые сотрудники Управляющей организации раскладывают в почтовый(ые) ящик(и) по адресу ул. Карла Маркса, 3 не позднее 10 числа месяца, следующего за истекшим.

7. Осуществление контроля за исполнением Договора.

Порядок регистрации фактов нарушения условий Договора и причинения вреда.

7.1. Собственники осуществляют контроль над деятельностью Управляющей организации по исполнению настоящего Договора посредством:

- осмотра общего имущества в многоквартирном доме;
- проверки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме и инженерного оборудования;
- профилактического осмотра кровель, подвалов и других объектов общего имущества в многоквартирном доме с целью подготовки предложений по их ремонту;
- участия в приемке всех видов работ;
- участия в приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации;
- при выполнении работ и оказании услуг Управляющей организацией, связанных с выполнением ею обязанностей по настоящему договору
- составления актов о нарушении качества в соответствии с положениями правил предоставления коммунальных услуг

- предъявления к управляющей организации требований об устранении выявленных дефектов выполненных ею работ и проверки полноты и своевременности их устранения.

- получения от управляющей организации не позднее 10 дней с даты обращения информации о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору.

Собственники вправе привлекать для контроля качества выполняемых работ и предоставляемых услуг по настоящему договору сторонние организации, специалистов, экспертов, имеющих соответствующие лицензии, квалификацию и поручение Собственников, оформленное в письменном виде.

7.2. Помимо указанных выше действий Собственники вправе обращаться с жалобами, претензиями и прочими заявлениями о недостатках, связанных с выполнением настоящего Договора, в компетентные органы согласно действующему законодательству.

7.3. В случаях нарушения условий Договора Сторонами, а также в случаях причинения вреда имуществу Собственников помещений, общему имуществу в многоквартирном доме или имуществу лиц, в интересах которых выступают Собственники помещений по Договору, неправомерными действиями Управляющей организации по требованию любой из сторон Договора в течение 3-х рабочих дней составляются акт, а также дефектная ведомость.

Акт подписывается представителями Управляющей организации и Собственников помещений (нанимателями). О времени и месте осмотра поврежденного имущества, составлении акта все заинтересованные лица: собственник помещения, имуществу которого причинен вред, лицо, виновное в причинении вреда (в том числе представитель Управляющей организации) и другие заинтересованные лица извещаются заблаговременно, но не позднее чем за 1 сутки.

Акт составляется в 4-х экземплярах. Один экземпляр акта вручается лицу, виновному в причинении вреда, под расписку, второй - лицу, которому причинен вред, третий Собственнику помещения, четвертый остается в Управляющей организации.

8. Особые условия.

8.1. Затраты, связанные с выполнением Управляющей организацией не оговоренных Договором работ, в т.ч. возникших по объективным причинам, связанным с ростом цен, аварийными ситуациями, происшедшими не по вине Управляющей организации, покрываются Собственниками дополнительно, на основании предоставленных Управляющей организацией документов, подтвержденных соответствующими расчетами.

8.2. Споры между сторонами, в том числе о взыскании задолженности за жилищные и/или коммунальные услуги, услуги управления рассматриваются в судебном порядке по месту нахождения имущества.

8.3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9. Срок действия и порядок расторжения договора.

9.1. Настоящий Договор вступает в силу с 01.05.2019г. и действует в течение одного года.

9.2. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном законодательством РФ.

9.3. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении настоящего Договора за 30 календарных дней до окончания срока его действия он считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, которые были предусмотрены настоящим Договором.

9.4. К договору прилагаются и являются неотъемлемой частью:

1. Приложение №1: Состав общего имущества многоквартирного дома.
2. Приложение № 2: Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.
3. Приложение № 3: Периодичность работ по уборке территорий домовладения, обслуживанию мусоропроводов, уборке лестничных клеток
4. Приложение № 4: Границы эксплуатационной ответственности объектов жилищного фонда на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома
5. Приложение № 5: Реестр собственников заключивших и подписавших договор управления

от 27.02.2019г.

Адреса и реквизиты сторон:

«Управляющая организация»

ООО УК «Фортуна» 654027, г.Новокузнецк, пр. Курако, 17А

ИНН 4220038494 КПП 422001001

Тел. 72-55-77 Аварийная служба: 8 951 610 9580 (круглосуточно)

Директор  Пязина В.А..



Собственники МКД по ул. Карла Маркса, 3:

Согласно приложения № 5 к настоящему договору

Состав общего имущества многоквартирного дома

Адрес		Карла Маркса, 3
Серия, тип постройки		КП
Год постр.		1940
% фактич. износа		
Кол-во этажей		3
площадь подвала		
площадь чердака, тех.этажа		
количество квартир		12
кол-во нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества		6
строительный объем в м³		
общая площадь дома		1305,6
общая площадь жилых помещений		758,8
общая площадь нежилых помещений		344,8
площадь помещений общего пользования		
количество лестниц		3
уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки)	лестниц (включая межквартирные площадки)	202
	общих коридоров	
	др. помещений общего пользования (включая тех. этажи, чердаки, технические подвалы)	
	площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома	
виды благоустройства	отопление центральное или локальное (печное и т.д.)	Центральное
	Х/В	Центральное
	ГВС	Центральное
	канализация центральная или выгреб	Центральная

Управляющая организация:
ООО УК «Фортуна»

Нелли Александровна
Общественный представитель
«Фортуна»

Собственники:
Согласно приложения № 5
к настоящему договору

ПЕРЕЧЕНЬ

услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома

1. Работы по содержанию жилья

Содержание общего имущества жилого дома*:

1) стены и фасады:

- отбивка отслоившейся отделки наружной поверхности стен (штукатурки, облицовочной плитки);
- удаление элементов декора, представляющих опасность;
- снятие, укрепление вышедших из строя или слабо укрепленных домовых померных знаков, лестничных указателей и других элементов визуальной информации;
- укрепление козырьков, ограждений и перил крылец;

2) крыши и водосточные системы:

- уборка мусора и грязи с кровли;
- удаление снега и наледи с кровель;
- укрепление оголовков дымовых, вентиляционных труб и металлических покрытий парапета;
- укрепление защитной решетки водоприёмной воронки;
- прочистка водоприемной воронки внутреннего водостока;
- прочистка внутреннего металлического водостока от засорения;
- прочистка внутреннего водостока из полиэтиленовых труб;
- закрытие слуховых окон, люков и входов на чердак;
- укрепление рядовых звеньев, водоприемных воронок, колен и отмета наружного водостока; промазка кровельных фальцев и образовавшихся свищей мастиками, герметиком;
- проверка исправности оголовков дымоходов и вентиляционных каналов с регистрацией результатов в журнале;

3) оконные и дверные заполнения общего имущества жилого дома:

- установка недостающих, частично разбитых и укрепление слабо укрепленных стекол в дверных и оконных заполнениях;
- укрепление или регулировка пружин, доводчиков 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;
- утепление оконных и дверных проемов;

4) внешнее благоустройство объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества дома:

- укрепление, указателей улиц и лестниц;
- протирка указателей;
- закрытие и раскрытие продухов;
- установка урн;
- окраска урн;
- окраска решетчатых ограждений, ворот, оград;
- погрузка и разгрузка травы, листьев, веток;
- агротехнические мероприятия по уходу за зелеными насаждениями;
- подготовка к сезонной эксплуатации оборудования детских и спортивных площадок;

5) санитарная уборка жилищного фонда:

- вывоз твердых бытовых отходов в соответствии с утвержденным маршрутным графиком;
- утилизация твердых бытовых отходов;
- организация мест для накопления ртутьсодержащих ламп и передача их в специализированные предприятия для утилизации;
- ежедневное влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 2 этажей;

- еженедельное влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 2-го этажа;
- ежедневное влажное подметание мест перед загрузочными клапанами мусоропроводов;
- ежемесячное мытье полов лестничных площадок и маршей;
- еженедельное мытье пола кабины лифта;
- ежегодное (весной) мытье окон, влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков, слаботоочных устройств, почтовых ящиков;

б) санитарная очистка придомовой территории, входящих в состав общего имущества постоянно:

- уборка контейнерных площадок;
- очистка урн от мусора;

холодный период:

- уборка от снега и наледи площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка;
- уборка снега с тротуаров и внутриквартальных проездов;
- посыпка территории противогололедными составами и материалами;

теплый период:

- подметание территории;
- уборка и поливка газонов;
- сезонное выкашивание газонов.

Техническое обслуживание общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений жилого дома:

1) центральное отопление:

- консервация и расконсервация систем центрального отопления;
- регулировка трехходовых и пробковых кранов, вентиля и задвижек в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;
- регулировка и набивка сальников;
- уплотнение сгонов;
- очистка от накали запорной арматуры;
- испытание систем центрального отопления;
- отключение радиаторов при их течи;
- очистка грязевиков воздухооборников, вентузов;
- промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения гидравлическим и гидропневматическим способом;
- слив воды и наполнение водой системы отопления;
- ликвидация воздушных пробок в радиаторах и стояках;
- утепление трубопроводов в чердачных помещениях и технических подпольях;

2) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

- смена прокладок и набивка сальников в водопроводных и вентилях кранах в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;
- уплотнение сгонов;
- регулировка смывных бачков в технических помещениях;
- прочистка трубопроводов горячего и холодного водоснабжения;
- временная заделка свищей и трещин на внутренних трубопроводах и стояках;
- консервация и расконсервация поливочной системы;
- утепление трубопроводов;
- прочистка дренажных систем;
- проверка исправности канализационной вытяжки;
- прочистка канализационных стояков от жировых отложений;
- устранение течи санитарно-технических приборов в технических подпольях, помещениях элеваторных узлов, бойлерных;
- утепление трубопроводов в технических подпольях;

3) электроснабжение:

- замена перегоревших электроламп;
- укрепление плафонов и ослабленных участков наружной электропроводки;
- прочистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах;
- ремонт запирающих устройств и закрытие на замки групповых щитков и распределительных шкафов;
- снятие показаний домовых, групповых электросчетчиков;

- проверка заземления электрокабелей;
- замеры сопротивления изоляции трубопроводов;
- проверка заземления оборудования;

4) специальные общедомовые технические устройства: лифты:

- ежедневные регламентные работы;
- круглосуточное аварийное обслуживание.

мусоропроводы:

- удаление мусора из мусороприемных камер;
- уборка мусороприемных камер;
- уборка вокруг загрузочных клапанов мусоропроводов;
- мойка емкостных мусоросборников;
- мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода;
- дезинфекция мусоросборников;
- устранение засорений.

Приборы учета и тепловые узлы:

- осмотр, техническое обслуживание, снятие показаний приборов учета.

Аварийное обслуживание общего имущества многоквартирного дома:

1) водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

- ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
- установка бандажей на трубопроводе;
- смена небольших участков трубопровода (до 2 м);
- ликвидация засора канализации внутри строения;
- ликвидация засора канализационных труб "лежаков";
- заделка свищей и зачеканка растрескавшихся;
- замена небольших участков трубопроводов (до 2 м), связанная с устранением засора или течи;
- выполнение сварочных работ при ремонте или замене трубопровода;

2) центральное отопление:

- ремонт и замена аварийно-поврежденной запорной арматуры;
- ликвидация течи путем уплотнения соединений труб, арматуры и нагревательных приборов;
- ремонт и замена сгонов на трубопроводе;
- смена небольших участков трубопровода (до 2 м);
- выполнение сварочных работ при ремонте или замене участков трубопровода;

3) электроснабжение:

- замена (восстановление) неисправных участков электрической сети общего имущества дома;
- замена предохранителей, автоматических выключателей на домовых вводно-распределительных устройствах и щитах, в поэтажных распределительных электрощитах;
- ремонт электрощитов (замена шпилек, подтяжка и зачистка контактов), включение и замена вышедших из строя автоматов электрозащиты и пакетных переключателей;
- замена плавких вставок в электрощитах;

4) сопутствующие работы при ликвидации аварий:

- отрывка траншей;
- откачка воды из подвала;
- вскрытие полов, пробивка отверстий и борозд над скрытыми трубопроводами;
- отключение стояков на отдельных участках трубопроводов, опорожнение отключенных участков систем центрального отопления и горячего водоснабжения и обратное наполнение их с пуском системы после устранения неисправности.

II. Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома:

1. Фундаменты:

- заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.;
- устранение местных деформаций путем перекладки, усиления, стяжки и др.;
- восстановление поврежденных участков гидроизоляции фундаментов;
- усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.);
- смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов, фундаментных "стульев" под половыми балками;
- устройство и ремонт вентиляционных продухов;
- смена или ремонт отмостки;

- восстановление приямков, входов в подвалы.

2. Стены и фасады:

- заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен;
- герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей;
- заделка отверстий, гнезд, борозд;
- восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов;
- ремонт (восстановление) угрожающих падением архитектурных деталей, облицовочных плиток, отдельных кирпичей; восстановление лепных деталей;
- утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях;
- замена покрытий, выступающих частей по фасаду.
- восстановление поврежденных участков штукатурки и облицовки.

3. Перекрытия:

- заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий;
- заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях;
- утепление верхних полок и стальных балок на чердаке, окраска балок.

4. Крыши:

- усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков конышковых прогонов, кобылок и обрешетки;
- антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций;
- все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.;
- замена водосточных труб;
- ремонт и частичная замена участков кровель, выполненных из различных материалов, по технологии заводов-изготовителей;
- замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров и устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления;
- восстановление и устройство новых переходов на чердак, вентиляционных коробов;
- восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов;
- ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия;
- ремонт слуховых окон и выходов на крыши;
- оборудование стационарных устройств для крепления страховочных канатов.

5. Оконные и дверные заполнения:

- смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений общего имущества дома;
- установка доводчиков пружин, упоров и пр.;
- смена оконных и дверных приборов общего имущества дома.

6. Межквартирные перегородки:

- заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей:

- заделка выбоин, трещин ступеней лестниц и площадок;
 - замена отдельных ступеней, проступей, подступенков;
 - частичная замена и укрепление металлических перил;
- заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов:
- восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов; замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью, замена балконных решеток;
 - восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей;

8. Полы:

- замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к общему имуществу дома;

9. Внутренняя отделка:

- восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами; облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными участками общего имущества дома;
- все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках).

10. Центральное отопление:

- смена отдельных участков трубопроводов, секций отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры;
- установка (при необходимости) воздушных кранов;
- утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов;
- замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности;
- восстановление разрушенной тепловой изоляции.

11. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение:

- уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, смена отдельных участков трубопроводов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы;
- смена первой запорной арматуры в квартирах, расположенных на ответвлениях стояков, вследствие истечения их срока службы;
- утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке;
- замена внутренних пожарных кранов, кроме кранов, расположенных в квартирах;
- ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности.

12. Электроснабжение и электротехнические устройства:

- замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир (кроме мест общего пользования коммунальных квартир);
- замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, тепловые розетки);
- замена светильников;
- замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов;
- замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений и придомовых территорий;
- замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания.

13. Вентиляция:

- смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер;

14. Специальные общедомовые технические устройства:

- установки, в том числе насосные, для снабжения питьевой водой, ее очистки (доочистки);
- системы дымоудаления и пожаротушения;
- лифты;
- автоматизированные тепловые пункты;
- узлы учета потребления тепловой энергии и воды на нужды отопления и горячего водоснабжения;
- системы диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием.

15. Внешнее благоустройство объектов и территорий, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества дома:

- ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных и набивных дорожек и площадок, отмосток по периметру здания;
- устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев и кустов, посев трав;
- замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, площадок для отдыха пенсионеров и инвалидов, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д.

Управляющая организация:
ООО УК «Фортуна»

 Пякина В.А.

Собственники:
Согласно приложения № 5
к настоящему договору

**Периодичность работ
по уборке территорий домовладения, обслуживанию мусоропроводов, уборке лестничных
клеток**

ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ ПО УБОРКЕ ТЕРРИТОРИЙ ДОМОВЛАДЕНИЙ			
<i>Вид уборочных работ</i>	<i>Классы территории</i>		
	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
Холодный период			
Подметание свежеснежавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада	1 раз в сутки в дни снегопада	2 раза в сутки в дни снегопада
Сдвигание свежеснежавшего снега толщиной слоя свыше 2 см	Через 3 часа во время снегопада	Через 2 часа во время снегопада	Через 1 час во время снегопада
Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда	2 раза в сутки во время гололеда	2 раза в сутки во время гололеда
Очистка территории от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда	1 раз в трое суток во время гололеда	1 раз в трое суток во время гололеда
Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в двое суток в дни без снегопада	1 раз в двое суток в дни без снегопада	1 раз в двое суток в дни без снегопада
Очистка урн от мусора	1 раз в сутки	1 раз в сутки	1 раз в сутки
Промывка урн	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
Протирка указателей улиц и промывка номерных фонарей	2 раза в холодный период	2 раза в холодный период	2 раза в холодный период
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки	1 раз в сутки	1 раз в сутки
Сдвигание свежеснежавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки	3 раза в сутки	3 раза в сутки
Теплый период			
Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток
Частичная уборка территории в дни с осадками более 2 см	1 раз в двое суток (50% территории)	1 раз в двое суток (50% территории)	1 раз в двое суток (50% территории)
Промывка урн	2 раза в месяц	2 раза в месяц	2 раза в месяц
Протирка указателей улиц и промывка	5 раз в теплый	5 раз в теплый	5 раз в теплый

померных фонарей	период	период	период
Уборка газонов	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток
Поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток
Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки	1 раз в сутки	1 раз в сутки
Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток
Мойка территории	3 раза в теплый период	3 раза в теплый период	3 раза в теплый период

ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ ПО УБОРКЕ ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК

<i>Вид работы</i>	<i>Вид оборудования на лестничных клетках</i>
Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	Ежедневно
Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в неделю
Мытье пола кабины лифта	Ежедневно
Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	2 раза в месяц
Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	2 раза в месяц
Обметание пыли с потолков	1 раз в год
Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год
Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	2 раза в год
Мытье окон	2 раза в год
Очистка металлической решетки и приемка. Уборка площадки перед входом в подъезд	1 раз в неделю

Управляющая организация:
ООО УК «Фортуна»

Нелли Митина В. А.

Собственники:
Согласно приложения № 5
к настоящему договору

ГРАНИЦЫ

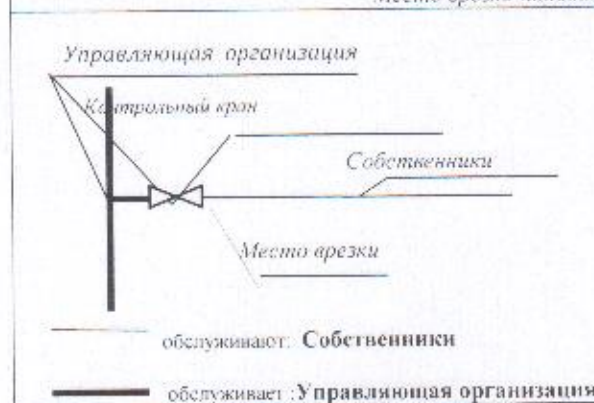
Эксплуатационной ответственности объектов жилищного фонда на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома

Границы ответственности по внутренним сетям систем отопления, холодного, горячего водоснабжения, водоотведения и электроснабжения

Холодное водоснабжение:

Границей обслуживания ответственности по внутридомовым сетям холодного водоснабжения является:

Место врезки подводки холодной воды от контрольного крана



Управляющая организация обслуживает:

Трубопровод от наружной стены здания, узел холодной воды, разлив, стояки холодной воды, подводки до контрольного крана

Собственники обслуживают:

подводку холодной воды от крана включая кран

Горячее водоснабжение:

Границей обслуживания ответственности по внутридомовым сетям горячего водоснабжения является:

Место врезки подводки горячей воды от контрольного крана



Управляющая организация обслуживает:

разлив горячей воды от индивидуального теплового пункта (ИТП), стояки горячей воды, подводки до контрольного крана

Собственники обслуживают:

подводку горячей воды от крана, включая кран

Канализация:

Границей обслуживания ответственности по внутридомовым сетям канализации является:

Место врезки в лежак канализации в помещении собственника



Управляющая организация обслуживает:

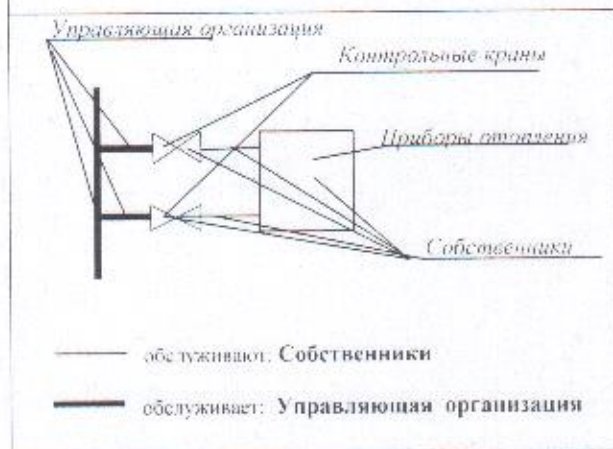
Лежак канализации в подвальном помещении до канализационного колодца, включая вертикальные и горизонтальные стояки

Собственники обслуживают:

Трубопровод канализации и сантехприборы от места врезки в стояк

Отопление:

Граница обслуживания ответственности по внутридомовым сетям отопления:



Управляющая организация обслуживает:

От первого ответного фланца задвижки в ИТП, включая ИТП, разводки отопления, общедомовые стояки отопления

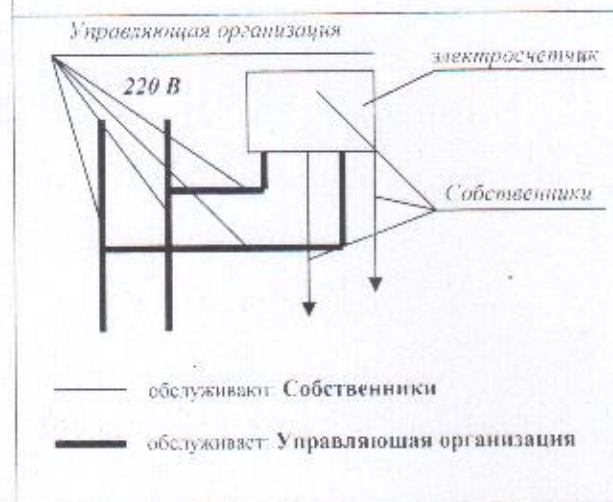
Собственники обслуживают:

Приборы отопления от крана (включая контрольный кран)

При отсутствии контрольных кранов - до врезки в прибор отопления

Электроснабжение:

Граница обслуживания ответственности по внутридомовым сетям электроснабжения:



Управляющая организация обслуживает:

От контактных соединений, накопителей кабелей электроснабжающей организации, ВРУ, аппаратура защиты, электрические щитки осветительных установок помещений общего пользования

Собственники обслуживают:

внутренние разводки и электрооборудование от индивидуального прибора учета электрической энергии (включая электросчетчик)

Управляющая организация:

ООО УК «Фортуна»



Собственники:

Согласно приложения № 5
к настоящему договору